



**P.E. n. 209/2022 (alla quale è riunita la 210/2022) R.G.Es. Imm.**

**TRIBUNALE DI LECCE - SEZIONE COMMERCIALE  
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA**

L'avv. **Gino Rosario Marzano**, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- vista l'**Ordinanza di delega per la vendita** del Giudice dell'Esecuzione, **dott. Antonio Barbetta**, del **29.01.2024**;

- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, con sede legale via Enrico Fermi 134 - Vicenza;

- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il **giorno 11.09.2024, ore 11,30**, presso la **Sala Aste Telematiche gestita da EDIRE SRL** sita in **Lecce alla Via Adriatica n. 4/B - secondo piano**, procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona**, tramite la piattaforma del Gestore designato, **www.fallcoaste.it**, degli immobili di seguito descritti.

L'**eventuale gara tra gli offerenti**, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato l'esame e la deliberazione sulle offerte pervenute e **terminerà il quinto giorno lavorativo successivo (esclusi dal computo i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale) ovvero il 18.09.2024 nel medesimo orario in cui è iniziata.**

\*\*\* \*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO 1** (corrispondente al Lotto 1 della perizia del Geom. G. Carata della Pr. Es. n. 209/22 ed al Lotto 1 della perizia dell'Ing. G. Ratta del 03.06.2023 della Pr. Es. n. 210/22).

**Piena proprietà** per la quota di **1000/1000** di un **opificio** sito in Zollino (LE) alla via Anna Michajlovna Kulicioff n.1.

Trattasi di un opificio ad uso artigianale e commerciale, composto da un ampio capannone a piano terra destinato a esposizione e vendita, tre uffici, servizi igienici, oltre ad un ampio vano destinato a laboratorio, spogliatoio e servizi igienici. Tramite una scala interna, oltre ad una rampa esterna, si accede al piano interrato adibito a deposito, anch'esso dotato di servizi igienici, ripostiglio e da un montacarichi che collega il piano terra con il piano interrato. L'intero fabbricato ha un'ampia zona scoperta di proprietà ed una zona data in concessione per 99 anni dal Comune di Zollino al fine di poter recintare l'intera area, in quanto in tale zona passa una tubazione d'acqua proveniente dal Pertusillo al confine dei terreni di proprietà dell'esecutata, che non permetteva la realizzazione della recinzione di confine della sua proprietà. La superficie dove insiste la tubazione ha una larghezza di ml. 12,00 su via Anna Michajlovna Kulicioff e una profondità di ml. 51,00. L'Opificio sviluppa una superficie lorda tra piano terra, piano interrato e scoperto di pertinenza di circa mq. 2.995,25 (esclusa la zona data in concessione).

Identificazione catastale: foglio **6** particella **410** (Catasto fabbricati), categoria D/8, rendita €4.042,00; indirizzo catastale: Via Anna Michajlovna Kulicioff n.1, Zollino (LE), piano: S1-T.

*Conformità Urbanistico-Edilizia e Catastale:* Nessuna difformità.

*Pratiche Edilizie:* Permesso di Costruire n. 06/2006 del 04.05.2006 e variante con D.I.A. n.9 del 04/03/2008 Prot. 1244 per la costruzione di un opificio artigianale da adibire alla lavorazione di marmo e vendita al dettaglio su terreno riportato in Catasto al foglio 6 Part. 399-410-416 Zona P.I.P. Lotti 22° e 23°.



Autorizzazione di agibilità n. 06/2010 rilasciata in data 21/12/2010.

Nulla-osta rilasciato da AQP per inglobamento dell'area ove ha sede la condotta Pertusillo prot. 7644 del 14/05/2007.

Una parte dell'immobile, e precisamente una parte del locale di esposizione per circa mq. 219 e 544 mq. di scoperto, è stata concessa in locazione. Il contratto di locazione stipulato in data 06/12/2011, registrato al protocollo 2674 del 28/12/2011, della durata di anni 6+6 a partire dal 06/12/2011, è scaduto il 06.12.2023. L'immobile risulta ancora occupato atteso che con Provvedimento del G.E. del 15.03.2024 è stata autorizzata la permanenza fino al decreto di trasferimento.

PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
€ 367.486,88	€ 3.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 275.615,16

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**LOTTO 2 (corrispondente al Lotto 2 della perizia dell'Ing. Giacomo Ratta del 03.06.2023 della Pr. Es. n. 210/22).**

**Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **fabbricato ad uso abitativo** sito in **Zollino (LE)** alla via Aldo Moro n. 6.

Posto a piano terra e primo piano, della superficie coperta di mq. 24,50 a piano terra, dove insiste la scala per accesso al piano superiore e mq. 263,20 al primo piano, comprensiva della superficie della veranda retrostante chiusa con vetrata in alluminio e vetri e mq.22,00 di terrazza antistante a piano.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa a primo piano e il cui accesso avviene da un vano scala sito a piano terra e che funge anche da garage.

L'abitazione è completa in tutte le parti e si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento. L'abitazione è costituita oltre al vano scala, da studio, soggiorno, due camere da letto, pranzo, cottura, bagno, disimpegno, ingresso, terrazza antistante e retrostante chiusa, sulla quale insiste un ripostiglio e un bagnetto comunicante con camera da letto.

Identificazione catastale: NCEU del Comune di Zollino - foglio 7, particella 1112, sub. 10, Cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale euro 316,07, indirizzo catastale via Aldo Moro n. 6, piano T-1.

L'immobile risulta realizzato nell'anno 1984.

*Conformità Urbanistico-Edilizia e Catastale:* Nessuna difformità.

*Pratiche Edilizie:* Concessione Edilizia n. 6/84 - Pratica Edilizia n. 21/83 relativa alla costruzione di due appartamenti a primo piano.

Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 7/87 e successiva DIA in data 19/03/2003 prot. 1251 per risanamento igienico e coibentazione pareti.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
€ 121.494,75	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 91.121,06

Cauzione 10% del prezzo offerto.

\*\*\* \*\*

I predetti beni sono meglio descritti nella Perizia dell'Ing. Giacomo Ratta del 03.06.2023 della Pr. Es. n. 210/22 R.G.E. e nell'Elaborato peritale con integrazione del Geom. Giovanni Carata della Pr. Es. n. 209/22 R.G.E., che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La Perizia dell'Ing. Giacomo Ratta del 03.06.2023 della Pr. Es. n. 210/22 R.G.E. e l'Elaborato peritale con integrazione del Geom. Giovanni Carata della Pr. Es. n. 209/22 R.G.E. sono reperibili sul sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo:



<http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'acquirente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della Perizia dell'Ing. Giacomo Ratta del 03.06.2023 della Pr. Es. n. 210/22 R.G.E. e dell'Elaborato peritale con integrazione del Geom. Giovanni Carata della Pr. Es. n. 209/22 R.G.E., dell'Ordinanza di vendita del Giudice, dell'Avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della Perizia dell'Ing. Giacomo Ratta del 03.06.2023 della Pr. Es. n. 210/22 R.G.E. e dell'Elaborato peritale con integrazione del Geom. Giovanni Carata della Pr. Es. n. 209/22 R.G.E., ivi compresi gli allegati, l'Ordinanza di vendita del Giudice, l'Avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

### 1. Disposizioni generali.

- a) Il gestore della vendita telematica è: Zucchetti Software Giuridico s.r.l.
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)
- c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

### 2. Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto in via telematica.

- a) I soggetti interessati, **escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi**, dovranno formulare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato.
- b) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell'ordinanza di vendita.
- c) L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi), antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica ovvero entro le ore 12.00 del giorno 04.09.2024.**
- d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) del modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.
- e) **L'offerta di acquisto si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
- f) **L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo p.e.c., ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.**
- g) In alternativa a quanto previsto al precedente punto f), è possibile trasmettere l'offerta di acquisto ed i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:**



- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;



- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

### 3. Cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, **una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del **Gestore dedicato alle cauzioni, Zucchetti Software Giuridico s.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT 71 X 03069 11884 10000010203, con unica causale "ASTA",** senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.**

L'importo bonificato a titolo di cauzione dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore della vendita esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, **non oltre 5 giorni** dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto corrente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione versata, a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente in via telematica risultato non aggiudicatario, sarà restituito dallo stesso Gestore esclusivamente mediante bonifico sul c/c da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari) ed il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

### 4. Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi,** avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del Gestore designato ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)),



accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al punto e) del capitolo 6 (Gara e aggiudicazione) del Decreto integrativo dell'ordinanza di vendita, dove è stabilito che "Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario".

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con la modalità asincrona, sulla base del prezzo offerto più alto (**tanto**, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, dal 11/09/2024 al 18/09/2024, nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale, e terminerà nel medesimo orario in cui è iniziata.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.**

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della



piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **5. Oneri fiscali e versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.**

- a) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e della quota spettante al professionista delegato, relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, **nel termine indicato in offerta, che in nessun caso può essere superiore a 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione**, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato, relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, unitamente alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

- b) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- c) **In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.**
- d) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.
- e) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, I.V.A. se dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- f) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.
- g) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 209/2022 (alla quale è riunita la n. 210/2022) R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### **6. Regime della vendita.**

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, come



- dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui sopra, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  - c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
  - d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;
  - e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato e/o dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, sarà attuata, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, dal custode giudiziario, il quale provvederà all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.
  - f) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
  - g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
  - h) Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A. se dovuta, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

\* \* \* \* \*

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita del 29.01.2024.

\* \* \* \* \*



Il professionista delegato **Avv. Gino Rosario Marzano**, con studio in Cutrofiano (Le), alla Via Ettore Fieramosca n. 35/A, tel./fax 0836.541917, indirizzo e-mail: ginomarzano@gmail.com, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- Help Desk telefonico al numero 0444/346211
- e-mail: [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale dell'Ordinanza di vendita del Giudice, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Il Professionista Delegato**  
**(Avv. Gino Rosario Marzano)**

