



## TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

**Causa 2822/2017 R.G.**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

#### **LOTTO 1**

Il delegato dott.ssa Sabrina Mele, cell.340/8305619 indirizzo e-mail [sabrinamele@libero.it](mailto:sabrinamele@libero.it); pec: [sabrinamele@legalmail.it](mailto:sabrinamele@legalmail.it)

- Visto il decreto di decadenza dell'aggiudicatario reso dal GE dott. Antonio Barbetta in data 12/03/2024;
- Visto il provvedimento reso dal GE dott. Antonio Barbetta all'udienza del 19/4/2024;
- vista la nomina del Gestore della Vendita telematica **GRUPPO EDICOM FINANCE** – sulla piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) –
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

#### **AVVISA**

la vendita immobiliare sincrona mista dei seguenti beni immobili siti in:

#### **COPERTINO (LECCE)**

##### **LOTTO 1:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita in Copertino (Lecce) alla Via G. La Pira n. 9 piano terra, accesso da Via G. La Pira n. 7, superficie catastale totale mq 175.**

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, vano lavanderia con accesso dall'esterno ed un vano pluriuso posto sul confine posteriore il cui terrazzo praticabile con scala esterna è stato coperto da copertura precaria in lamiera amovibile, oltre a pensiline

ed uno scoperto che circonda il fabbricato su tre lati (Lotto 1 come da relazione Ctu Pezzuto). Staccato dal corpo di fabbrica, nella zona retrostante è presente un vano garage con scala adiacente per accedere al terrazzo dello stesso garage dove è stata realizzata una copertura amovibile in lamiera gregata avente funzione di stenditoio.

**Nel N.C.E.U. del Comune di Copertino (Le) al fg. 19, p.lla 470, sub 1,** ctg. A/3, cl.3, vani 7, piano T, rendita catastale € 354,29, s.c totale 175 mq; escluse aree scoperte 153 mq.

Variazione del 08/08/2023, pratica n. 1 LE 0139888 in atti dal 09/08/2023 – divisione – ampliamento (n. 139888.1/2023)

Coerenze: Via Acide De Gasperi, p.lle 469-471-458.

**Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità planimetrica nella disposizione interna dei vani, ampliamento in abuso del vano cucina per circa mq 13,00, regolarizzabili mediante condono edilizio.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali: variazione planimetrica per ampliamento, regolarizzabili mediante procedura DOCFA.

**PRATICHE EDILIZIE:**

**C.E. 42/1979** - per lavori di costruzione a piano terra di una civile abitazione, presentata in data 29/01/1979 n. prot. 26 rilasciata in data 27/02/1979 n. prot. 42;

**C.E.S. 406/1996** - per lavori di costruzione di una civile abitazione a piano terra e piano primo destinata a residenza primaria, concessione in sanatoria rilasciata in data 16/04/1996 n. prot. 406;

**DIA 03/D041** - per lavori di costruzione di una scala esterna di accesso al piano superiore, presentata in data 09/04/2003 n. prot. 03/D041.

**Data della vendita: 15/11/2024 - Ore 09,30**

**Prezzo Base € 45.660,00**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc € 34.245,00**

**Rilancio di € 1.000,00**

Cauzione 10% del prezzo offerto

### **Termine presentazione offerta:**

**analogica**: entro le ore 12,00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta;

**telematica**: entro le ore 12,00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta;

### **Termine deposito cauzione:**

per **offerta analogica**: entro le ore 12,00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta mercè assegno circolare bancario o postale;

per **offerta telematica**: entro le ore 13,00 del **QUINTO** giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta;

### **LUOGO DELLA VENDITA**

presso la sala aste telematiche gestita da **EDIRE SRL** sita in Via Adriatica n.4B - secondo piano – Lecce, si procederà, **alla Vendita Senza Incanto Sincrona Mista, Analogica e in via Telematica tramite la piattaforma del gestore GRUPPO EDICOM FINANCE ( [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it))** del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. , L'acquirente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza:

- a) della perizia del CTU Geom Pezzuto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e del Ctu Arch. Davide Rizzo nominato per l'accertamento della comoda divisibilità e progetto di divisione dei beni;
- b) che gli oneri e il compenso per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- c) del termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- d) che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- e) che 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;
- f) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- g) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita;
- h) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a spese della procedura. **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;**
- i) l'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, 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;
- j) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- k) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

**Termine per la presentazione dell'offerta di acquisto in via Telematica  
e versamento della cauzione**

- 1) **le domande di partecipazione alla vendita senza incanto telematica, come sopra fissata, dovranno pervenire dagli offerenti in via telematica, entro le ore 12 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta,** con la precisazione che **il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli stessi offerenti in via telematica, entro le ore 13 del quinto giorno precedente l'asta,** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sopra riportato e la generazione della nota contabile bancaria, prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico al momento dell'apertura della gara sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- **Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita – GRUPPO EDICOM FINANCE,** dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono: **IBAN - IT02 A 03268 12000 052914015770 – BANCA SELLA filiale di Treviso,** vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale “ASTA” senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.
- 2) Le offerte di acquisto telematiche dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero di Grazia e Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**) del modulo web “**Offerta Telematica**” del Ministero di Giustizia debitamente compilato. Tale modulo sarà richiamabile mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende presentare l'offerta telematica;
- 3) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

**Termine per la presentazione dell'offerta di acquisto in via Analogica  
e versamento della cauzione**

- a) **Le offerte di acquisto analogiche** dovranno invece **essere depositate** in cancelleria in busta chiusa, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi.** Gli offerenti in via analogica, unitamente all'offerta di acquisto, dovranno contestualmente depositare in cancelleria assegno circolare bancario di agenzia in Italia e/o assegno circolare postale, non trasferibile, intestato a “***Tribunale di Lecce - Procedura esecutiva n.*** “ seguita dal numero e anno di procedura **di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;**
- b) all'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta, saranno annotati dal cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (**che può essere anche**

**una persona diversa dall'offerente**), la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita sincrona mista e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte criptate e/o di quelle analogiche, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica e/o analogica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita, si rinvia alle “disposizioni generali in materia di vendite telematiche” regolate dall'art. 12 e seguenti del decreto del Ministro della Giustizia riportate nell'ordinanza di vendita sincrona mista alla pagina: **“Modalità di presentazione dell'offerta telematica prescritta dal decreto ministeriale”**.

Il delegato dott.ssa Sabrina Mele è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste potranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale **<http://venditepubbliche.giustizia.it>**; le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

**Il Delegato**

**dott.ssa Sabrina Mele**



## **TRIBUNALE DI LECCE**

### **Sezione Commerciale**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE E ANALOGICHE**

#### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA**

#### **E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. **In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.**

**Si precisa che il presentatore dell'offerta deve obbligatoriamente coincidere con l'offerente, a pena di esclusione.** Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

#### **E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare**

Per agevolare l'analisi sull'ammissibilità della domanda da parte del professionista delegato, si consiglia vivamente di allegare tutta la documentazione a supporto della richiesta (es. copia documento di identità, copia bonifico, copia procedura, ecc.) presente in fase 5 (sezione allegati) del modulo "offerta telematica". Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando i dati identificativi del bonifico bancario con cui

ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla, quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia, senza comunicazione ex art.15 D.M. 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia, n. 32, del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

### **Art. 12**

#### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in



conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata, mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del D.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

## **Art. 13**

### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero, mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera l).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso

sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14**

##### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), l) ed m).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1

#### **Art. 15**

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove e' eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE – OFFERTA IN VIA TELEMATICA**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore **GRUPPO EDICOM FINANCE SRL**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono: **IBAN - IT02 A 03268 12000 052914015770 – BANCA SELLA filiale di Treviso con unica causale “ASTA”, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.** La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto suddetto entro il giorno precedente alla vendita. Il Gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all’apertura di un “conto dedicato” sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento / restituzione delle cauzioni. La copia della contabile del versamento, contenente il numero di CRO, deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA ANALOGICA**

1. Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in cancelleria in busta chiusa, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi**; all’esterno della busta saranno annotati, dal cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell’offerta (**che può essere anche una persona diversa dall’offerente**), la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né altro.

2. All’offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l’offerente è persona fisica:

➤ la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se l’offerente è persona giuridica:

➤ la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante, ovvero la copia del verbale di assemblea per l’attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

In entrambi i casi sopra prospettati, l’offerente, sia esso persona fisica, ovvero persona giuridica, dovrà allegare assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest’ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a “Proc. esecutiva n.”, seguito dal numero e dall’anno della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

## **ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA**

1. L’offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00; per la sua validità deve contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l’offerta d’acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l’immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d’acquisto devono essere indicate anche le generalità dell’altro coniuge. Se l’offerente è minorenne o interdetto, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l’art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni, non ulteriormente prorogabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, 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.

2. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.**

3. Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura ed all'esame delle offerte, sia analogiche, sia criptate, contenenti le domande di partecipazione della vendita sincrona mista, esclusivamente all'orario e nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato presso il luogo della gara, come determinato nell'avviso di vendita ed alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato alla vendita. In caso di problemi di ordine pubblico, si autorizza sin d'ora l'ausiliario ad avvalersi della forza pubblica.

#### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

1. L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
2. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, **entro massimo 90 giorni**, prorogabili una sola volta di ulteriori **giorni trenta**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione: **pertanto, il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (art. 569, comma 3, c.p.c.).**
3. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, ivi compresi la quota parte del compenso del professionista delegato di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese per la trascrizione della proprietà, da parte dell'aggiudicatario.
4. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori), nel termine sopra stabilito, il Giudice dell'Esecuzione, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato, dichiarerà, con decreto, la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione già versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.
5. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, **non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura indicativa del 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.** Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato all'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale

sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 T.U.B. verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

### **1. IN CASO DI OFFERTA UNICA:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base d'asta fissato per quell'esperimento di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

**Nel corso del primo esperimento di vendita**, se l'unica offerta di acquisto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), si opera come segue:

- a) Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);
- b) Qualora non vi siano concrete possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;
- c) Qualora non vi siano concrete possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**Nel corso degli esperimenti successivi al primo**, se l'unica offerta di acquisto sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito per quell'esperimento di vendita, in misura non superiore ad un quarto (1/4), si opera come segue:

- a) Qualora uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;
- b) Qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **2. IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene immobile siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche, comunque valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti, sia telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, sia analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente, ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta: nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà, in ogni caso, essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

professionista delegato a tutti gli offerenti online e presenti personalmente, comunque ammessi alla gara sincrona mista; la gara si svolge con le seguenti

## MODALITÀ

- in caso di presentazione di un rilancio nei tre minuti di legge, il timer si prolungherà automaticamente di ulteriori tre (dicasi tre) minuti, e così via, fino a che non intercorreranno tre (dicasi tre) minuti liberi senza la presentazione di rilanci.
- In caso di presentazione di rilancio da parte di un offerente in sala (offerente analogico), il timer di gara verrà momentaneamente sospeso, per permettere al professionista delegato di registrare il rilancio ed inserirlo nel portale del gestore della vendita telematica, al fine di renderlo visibile ai partecipanti in via telematica; il timer resterà quindi sospeso per il tempo necessario allo svolgimento delle suindicate operazioni ed immediatamente riattivato dal professionista delegato al termine delle stesse operazioni.
- Durante il periodo di sospensione, non sarà possibile per nessun altro offerente (telematico o analogico) effettuare rilanci.
- **L'offerente che presenzierà personalmente innanzi al professionista delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede d'asta o nei tre giorni successivi, con contestuale dichiarazione delle generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.**
- I rilanci effettuati da un offerente in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente (e quindi presenti in sala) alle operazioni di vendita.
- Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
- È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
- **Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti**, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
- Quando all'esito della gara tra gli offerenti in via telematica e/o in via analogica, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base previsto per quell'esperimento di vendita, il bene è senz'altro aggiudicato.
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base fissato per quell'esperimento di vendita:
  - a) Qualora uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;

b) Qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato al miglior offerente.

➤ La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

➤ L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

➤ **Dopo la vendita sincrona mista, gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti in via telematica non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal Delegato, non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato, che provvederà a tale adempimento tempestivamente. Agli offerenti in via analogica non aggiudicatari la cauzione sarà restituita subito dopo l'esperimento di vendita dal professionista delegato, previa ricevuta. La cauzione versata dall'offerente in via analogica risultato aggiudicatario sarà dal medesimo professionista delegato versata sul conto della procedura.**

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

3. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte:**

**a) pervenute oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;**

**b) inferiori di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta stabilito;**

**c) criptate e/o analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.**

4. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

5. Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

6. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante bonifico su conto intestato alla procedura esecutiva.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di , da parte di , a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota ”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. 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.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà



ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;
3. Pubblicazione per estratto sulla edizione de "Il Quotidiano" ovvero de "La Gazzetta del Mezzogiorno" oltre al sito web correlato alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
4. Pubblicazione sul periodico Vendite Giudiziarie

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; sarà omissivo il nominativo del debitore e gli altri eventuali dati sensibili.

Il Delegato  
dr. ssa Sabrina Mele