



TRIBUNALE DI LECCE  
Sezione Commerciale

P.E. n. **117/2019** R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il professionista delegato **Avv. Laura Rizzo**, con studio in Lecce (LE), al Viale della Libertà n. 45, Cell. 3299290324, indirizzo e-mail [rizzo.procedure@libero.it](mailto:rizzo.procedure@libero.it), pec: [rizzo.laura@ordavvle.legalmail.it](mailto:rizzo.laura@ordavvle.legalmail.it);

- Vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott. Sergio Memmo del giorno 27/09/2021,
- visto l'art. 591 bis cpc;
- visto il provvedimento del 27-12-2021 con cui il G.E. limitava provvisoriamente il numero di lotti da mettere in vendita al numero di 3 ( lotto 1-2- e 6);
- visto anche il provvedimento del G.E. Dot.. Silvestrini del 20-02-2023;
- visto il provvedimento del G.e. Dott.ssa Capone del 14-06-2023;
- visto il provvedimento del G.e. Dott.ssa Capone del 16-02-2024;

AVVISA

che il giorno **30 Settembre 2024 alle ore 12.30** (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo – **07 Ottobre 2024** - nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma del **gestore ABILIO Sp.A.** [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)”, procederà alla vendita telematica asincrona del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

## **LOTTO 2**

**Terreno agricolo** a Monteroni Di Lecce Via Caccari, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

### **Identificazione catastale:**

foglio 15 particella 737 (catasto terreni), superficie 430, intestato a ,  
derivante da dalla p.lla 388 per frazionamento del 21.12.2004 prot. n.  
LE0288768

Presenta una forma regolare, un'orografia piana. Si tratta di un terreno in zona "Caccari" di forma abbastanza regolare, con fronte su strada poderale di circa mt. 25 (*cfr. Planimetria catastale*), dei quali per circa mt. 18 ha una profondità di mt. 23 e per i restanti mt. 7 una profondità di circa mt. 8.

Ha una recinzione in muratura, intonacata e con livellino superiore in pietra leccese, alta circa mt. 2,30 lungo tutto il fronte stradale ed il confine con la p.lla 700 (altra proprietà), mentre lungo il confine opposto al fronte stradale il terreno è delimitato da una recinzione in rete metallica; infine, non esiste un confine fisico ben definito con la p.lla 659, se non una siepe solo per un piccolo tratto, in quanto sia la p.lla 737, oggetto della presente stima, che la p.lla 659 sono della stessa proprietà.

All'interno del terreno è stata realizzata una copertura delle dimensioni esterne di circa mt. (4,00x10,30) ed un area antistante di circa mt. (3,70x10,30) delimitata da una recinzione in muratura alta un metro, sormontata da ringhiere tipo orso-grill. L'area coperta è suddivisa in tre locali di circa mt. (3,50x3,25), ad uso stalla, tutti dotati di chiusura in ferro zincato alto circa un metro e mezzo.

La restante parte del lotto è terreno incolto.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia attinente la costruzione del manufatto adibito a stalla che insiste sulla particella, nè per quanto riguarda la recinzione.

**PRATICHE EDILIZIE:** Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è mai stata presentata pratica edilizia per la realizzazione della stalla nè per la recinzione. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia atta ad ottenere il permesso a costruire in sanatoria, previo pagamento degli e costi di regolarizzazione calcolati dal comune. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Oneri e costi di regolarizzazione definiti in maniera forfettaria: €. 4.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale depositata risulta un unico ambiente, mentre nello stato dei luoghi detto ambiente è suddiviso in tre distinti locali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DocFa per diversa distribuzione degli interni.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Oneri e costi Agenzia del Territorio: €.300,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. La regolarizzazione può avvenire solo dopo aver il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune.

Conformità Urbanistica: Nessuna Difformità'.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: Nessuna Difformità'.

#### **Stato di possesso: Occupato dal debitore**

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 18.111,096	€. 1.500,00	10%

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c è pari ad €. 13.583,32

Cauzione 10% del prezzo offerto.

E' possibile consultare la perizia dell'Ing. Gianvito Morelli a cui si rinvia.

#### **LOTTO 3**

**Appartamento** a MONTERONI DI LECCE. Contrada Caccari, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----). Si tratta di un terreno, ubicato all'esterno del centro abitato, delimitato lungo il suo perimetro da muro di cinta alto circa 2,50 mt, intonacato e completo di livellino in pietra leccese; all'interno si trova un'abitazione, della superficie esterna lorda di circa 135 mq, composta da veranda, ingresso- soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio-lavanderia, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. L'area intorno alla

casa è pavimentata, mentre la restante parte è area adibita a verde (aiuole). Un comodo garage completa lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

**Identificazione catastale:** foglio 15 particella 660 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a terra, intestato a ----

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1990. Nel lotto vi è un terreno, composto da area esterna intorno all'abitazione, pavimentata nella zona d'ingresso al terreno e tutto intorno all'abitazione, mentre la restante parte è curata con piante da arredo per giardini (aiuole)., sviluppa una superficie commerciale di **95,00** Mq. la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura: del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. Nota: per gli immobili classificati come ville o villini tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato. Nella percentuale indicata viene tenuto conto anche della recinzione dell'intero lotto, costituita da una muratura alta 2.50 mt, intonacata e sormontata da livellino in pietra leccese.

**Vi è un box doppio** della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà terra (-----)

Di forma rettangolare regolare, ad esso si accede comodamente da un ampio portone (3,00 mt x 2,70 mt) raggiungibile direttamente dal cancello di accesso carrabile.

**Identificazione catastale:** foglio 15 particella 661 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a terra, intestato a-----

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **179/1995**, intestata a -----  
----- per lavori di costruzione di una civile abitazione con garage, in Monteroni - Contrada Caccari - che insiste sulle p.lle 384 e 389, presentata il 01/03/1995 con il n. 179 di protocollo. Concessione edilizia in sanatoria

(Art.39 L.23/12/94 N.724) N. 179/1995, intestata-----s, per lavori di costruzione di una civile abitazione con garage, in Monteroni - Contrada Caccari - che insiste sulle p.lle 384 e 389, presentata il 01/03/1995 con il n. 179 di protocollo, rilasciata il 26/11/1999 con il n. 134 di protocollo

#### **Conformità Edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo l'abitazione presenta delle difformità rispetto al progetto approvato dal comune; in particolare un locale, che da concessione edilizia aveva destinazione deposito ed indipendente dall'abitazione, è stato accorpato a quest'ultima, nel quale sono stati ricavati una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia con accesso dalla cucina. Inoltre, una parte della veranda è stata chiusa ed utilizzata come soggiorno. Sul retro dell'immobile è stata realizzata una tettoia di circa 13 mq ed un locale, di circa 15mq, utilizzato come deposito/stenditoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia per il rilascio di un nuovo permesso di costruire

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Oblazioni ed oneri concessori, calcolati a forfait: €5.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione.

**IMPORTANTE** Le variazioni interne sono sanabili nel rispettano dei requisiti minimi di abitabilità e igienico-sanitari (superfici, rapporto aero-illuminante, altezza, ecc.), mentre per sanare la chiusura della veranda si farà riferimento al piano casa prorogato a tutto il 2020.

#### **Conformità Catastale:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è conforme al progetto autorizzato pertanto non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi riportando le stesse difformità riscontrate nella pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DocFa dopo aver ottenuto il permesso di costruire.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Oneri e costi all'Agenzia del territorio:€.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Conformità Urbanistica: Nessuna Difformità

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: Nessuna Difformità

**Stato di possesso: Occupato dal debitore**

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 203.400,00	€. 1.500,00	10%

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 152.550,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

E' possibile consultare la perizia dell'Ing. Gianvito Morelli a cui si rinvia.

**LOTTO 4**

**Appartamento** a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà -----  
-

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo condomino ed è composto da un ampio ingresso/soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, due bagni due camere da letto e due comodi balconi una sul prospetto principale e l'altro sul prospetto interno.

Ad esso si accede tramite una scala condominiale; l'edificio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 2,75 mt.

**Identificazione catastale:** foglio 5 particella 952 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via Merano, piano: 1, intestato a -----

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**Box singolo** a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di 30,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà -----

Si tratta di un box auto di forma regolare rettangolare, posto al piano seminterrato dello stabile. Si accede attraverso un cancello elettrico posto su via Merano ed una comoda corsia di manovra coperta raggiungibile da una rampa carrabile; E' pavimentato, intonacato, fornito di impianto elettrico e di cancello tipo basculante in lamiera d'acciaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 mt.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 952 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: via Merano, piano: s1, intestato a via Merano, piano: s1, intestato-----)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2005.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N.** e successive varianti, intestata a -----er lavori di Costruzione di quattro civili abitazioni ai piani rialzato e primo, due alloggi monostanza al piano secondo con annessi garage al piano seminterrato, presentata il 07/07/2005 con il n. prot. n. 6955 di protocollo, rilasciata il 27/12/2005 con il n. 103 di protocollo

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta **conforme**.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITA'

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITA'

#### **Stato di possesso: occupato dal debitore.**

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 103.200,00	€. 1.500,00	10%

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 77.400,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

E' possibile consultare la perizia dell'Ing. Gianvito Morelli a cui si rinvia



## **LOTTO N. 5**

**Terreno residenziale** a MONTERONI DI LECCE Corso Arno, della superficie commerciale di **674,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.....). Trattasi di un lotto di terreno edificabile di forma regolare, avente un fronte stradale di circa 20 mt. Il terreno è completamente recintato su tutti i lati; ad esso si accede per mezzo di un ampio cancello in ferro direttamente da Corso Arno. All'interno ci sono una tettoia in ferro con copertura in lamiera e dei piccoli depositi, realizzati in muratura. Si evidenzia, inoltre, che l'intero lotto è formato da due particelle appartenenti a due fogli diversi; in particolare la parte più interna è indicata in Catasto al fg.15 p.lla 684 di 447 mq e quella prospiciente su Corso Arno è indicata in catasto al fg. 7 p.lla 3389 di 227 mq

### **Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella 684 (catasto terreni), superficie 447, indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato a -----Insieme alla p.lla 3389 del fg. 7 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5.
- foglio 7 particella 3389 (catasto terreni), superficie 227, indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato a Insieme alla p.lla 684 del fg. 15 costituisce l'intero terreno del presente Lotto

### **Stato di possesso: Libero**

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In atti non risulta alcuna pratica edilizia

#### **1.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **1.2. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Entrando nel locale, sul lato sinistra è presente una tettoia in ferro, mentre nella parte destra dei locali deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di

SCIA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Costi ed oneri comunali, calcolati a forfait: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a alla pratica edilizia

### 1.3. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati accatastati i manufatti realizzati. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento dopo il rilascio delle autorizzazioni comunali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Oneri e costi per accatastamento, calcolati a forfait: € 500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

### CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 68.400,00	€. 1.500,00	10%

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 51.300,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

E' possibile consultare la perizia dell'Ing. Gianvito Morelli a cui si rinvia

### LOTTO 6

**Terreno agricolo** a MONTERONI DI LECCE via del Velodromo per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Si tratta di un terreno nella zona del Velodromo, completamente recintato, su cui insistono due costruzioni. Ad esso si accede da una strada sterrata per mezzo di un ampio cancello scorrevole in ferro zincato.

Dal sopralluogo è risultato che da alcuni anni all'interno della strutture presenti, viene svolta un'attività di allevamento di cani di piccola taglia e nello specifico la p.lla 558 è allestita con gabbie ed utilizzata come ricovero notturno dei cani, mentre l'interno della p.lla 563 viene utilizzato come deposito, preparazione del cibo, infermeria e ricovero per i cuccioli appena nati.

La p.lla 562, ossia il resto del terreno, è allestito con percorsi di addestramento e gioco per i cani.

Le due costruzioni sono realizzate, una in muratura e copertura con pannelli coibentati (indicata in catasto al fg. 3 p.lla 563 cat. c/2 - magazzini e locali deposito), ed una seconda costruita con elementi in acciaio con pareti e copertura in pannelli coibentati (indicata in catasto al fg. 3 p.lla 558 cat. c/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

#### **Identificazione catastale:**

foglio 3 particella 562 (catasto terreni), superficie 2924, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 9,82 €, indirizzo catastale: via del Velodromo, piano: terra, intestato a

- foglio 3 particella 558 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: via del Velodromo, piano: terra, intestato a

- foglio 3 particella 563 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: via del Velodromo, intestato a

Sul lotto insistono due costruzioni, una realizzata in muratura e copertura con pannelli coibentati, indicata in catasto al fg. 3 p.lla 563 cat. c/2 (magazzini e locali deposito), ed una seconda costruita con elementi in acciaio con pareti e copertura in coibentati, indicata in catasto al fg. 3 p.lla 558 cat. c/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N., intestata a), per lavori di realizzazione della recinzione lungo il fronte stradale della p.lla 185 del fg.3 presentata il, rilasciata il con il n. prot. n. di protocollo

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In comune è presente solo una pratica edilizia (DIA n.) riferita alla costruzione della sola recinzione lungo il fronte prospiciente la strada e il ripristino di alcune parti crollate della recinzione esistente. Non c'è nessuna pratica riferita alle due costruzioni presenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: gli Artt. 2.26 e 2.30 delle N.T.A. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Oneri e costi edilizi, valutati a forfait :  
€.6.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la p.lla 558 è un unico ambiente, ossia non ci sono le divisioni interne che individuano le stalle,

e non esiste il fienile; al contrario, la p.lla 563 non risulta essere un unico ambiente come riportato in planimetria catastale, bensì è stata divisa con tramezzature interne realizzando un bagno e tre ambienti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DocFa previa autorizzazione comunale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Oneri e costi catastali, valutati a forfait: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Stato di possesso: Occupato sine titolo**

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 28.248,75	€. 1.500,00	10%

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 21.186,56

Cauzione 10% del prezzo offerto.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Gianvito Morelli reperibile su sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA – ABILIO S.p.A. - <https://www.venditegiudiziarieitalia.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'offerta, 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 **23/09/2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta 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 di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA",
- 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 (salvo 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 dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive

- l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; -
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento 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 per immagine della procura rilasciata 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 cpc.

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**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente del gestore ABILIO S.p.A. dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT19R0339512900052001112666**.

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 precedente a quello fissato per la vendita telematica; qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile.

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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali"

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari). 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.

**L'offerta è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA – ABILIO S.p.A. - [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica, sopra indicata.

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 tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

### Gara e aggiudicazione

- a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza 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 di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta,



di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) 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.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) 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.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare 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 "Proc.es. 117/2019 Trib. Le. 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.

\*\*\* \*\*

Il delegato Avv. Laura Rizzo con studio in Lecce (LE) Viale della Libertà, è stata nominata Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 cpc, allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o altro mezzo equipollente.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale 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.

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Rizzo.