



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

P.E. n. 382/22 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il sottoscritto professionista delegato avv. Antonio Chirico, con studio in Lecce (Le) alla via Sardegna n. 17, Cell.: 349-2363805, indirizzo e-mail: avv.antoniochirico@yahoo.it,

- Premesso che il **G.E. Dott. Giancarlo MAGGIORE**, con ordinanza del 02.07.2024, ha disposto la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25);
- visto l'art. 591 bis cpc;

AVVISA

che il giorno **venerdì 8 novembre 2024 alle ore 13,00**

- tramite la piattaforma www.garatelematica.it approntata dal gestore della vendita telematica designato, **OXANET.IT S.P.A.**,
previa apertura delle buste telematiche contenenti le offerte,
nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. contenuta nel decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile,

procederà alla vendita telematica asincrona del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO: NARDO' (LE)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità residenziale a piano terra di forma quadrangolare, con ingresso diretto da Via Sigismondo Castromediano al civico n. 3/A, costituito, allo stato attuale, da: ingresso, tinello, soggiorno con nicchia utilizzata per l'appoggio del piano cottura alimentato con bombola GPL, una stanza da bagno con i rispettivi servizi igienici e un vano letto.

L'abitazione sviluppa in totale una superficie utile di mq. 45,37, una superficie lorda di mq. 61,41.

L'immobile è di antica fabbricazione, datato dalle Norme del Vigente P.R.G. tra fine '800 e inizi '900 e si colloca in posizione semicentrale nell'ambito del piccolo isolato ricompreso tra le Vie Sigismondo Castromediano e N. Ingusci nel centro storico del Comune di Nardò.

Nel **CATASTO FABBRICATI** al Foglio n. 130 del Comune di Nardò, particella n. 2601, sub.6, graffato, Foglio n. 130, particella n. 135, sub. 12, graffato, piano terra, catg. A/4°, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale 60,00 mq., Totale escluse le aree scoperte 59,00 mq., R.C. €. 108,46.

Confina con le seguenti particelle:

Lato Nord-Est: - Via Sigismondo Castromediano (Ingresso al civico n. 3/A);

Lato Nord-Est (Piano terra – lato Sx): - P.Illa n. 135, Sub. 13; P.Illa 2601 sub. 7;

Lato Nord-Ovest (Piano terra – lato dx): - P.Illa n. 132, Sub. 4; P.Illa n. 133, Sub. 4; P.Illa n. 135, Sub. 8; P.Illa n. 2601, Sub. 4;

Lato Sud-Ovest (Piano terra - Retro): - P.Illa n. 135, Sub. 9;

Lato Sud-Ovest (Piano primo): - P.Illa n. 135, Sub. 3;

Lato Nord-Est (Piano primo): - P.Illa n. 135, Sub. 15.



L'unità immobiliare è funzionalmente modificata rispetto alla documentazione presente sia presso gli uffici comunali e sia presso il N.C.E.U., con la realizzazione di una copertura lignea posticcia, priva di regolare autorizzazione edilizia, che ingloba il vano bagno e l'atrio di ingresso all'immobile, originariamente scoperto, aumentandone la superficie utile e implementando la cubatura dell'immobile (cfr. All.ti 07 - 09).

Si segnala altresì che il suddetto vano bagno non risulta essere riportato nelle planimetrie storiche di impianto catastale e quindi da considerarsi come superfetazione priva di regolare autorizzazione Comunale (cfr. All.to 03.02).

Inoltre, allo stato attuale, l'immobile risulta privo di agibilità e difforme alla Pratica Edilizia C.I.L.A. n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016, con differenti destinazioni d'uso riscontrate rispetto a quanto progettualmente previsto dalla suddetta Pratica Edilizia.

PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare è compresa nella sua interezza in un compendio di fabbricati ad uso residenziale, costituiti da elementi modulari a schiera, aggregati a corte aperta e a corte chiusa e da altri edifici a tipologia mista - derivanti anche da ristrutturazioni o ampliamenti ottocenteschi che costituiscono nel loro insieme il tessuto edilizio continuo del centro antico tra le Vie S. Castromediano e N. Ingusci.

A seguito di ricerca storica, utile alla verifica della Regolarità Edilizia del suddetto immobile di antica fabbrica, antecedente alla Legge n. 1150/1942, unico documento presente presso il Comune di Nardò riguarda una CILA, Pratica Edilizia n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016, relativa ai lavori per la realizzazione di tramezzature interne, integrazione di servizio igienico sanitario, sostituzione di pavimenti e adeguamento degli impianti tecnologici.

Accertata la mancanza di titoli autorizzativi dell'immobile esecutato nei registri di archivio del Comune di Nardò, il C.T.U. ha effettuato una ricerca storica catastale risalendo alle planimetrie originarie catastali all'impianto del 1939/40, utili, in questo caso, a verificare la Legittimità Edilizia del suddetto Immobile, con riferimento alla destinazione d'uso ed eventuali superfetazioni edilizie verificatesi nel tempo.

Dalle ricerche catastali è risultato quanto segue:

- VARIAZIONE del 19/01/2010, Pratica n. LE0020814 in atti dal 19/01/2010
FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, (n. 1008.1/2010)

Foglio 130, Particella 135, Subalterno 12.

Foglio 130, Particella 2601, Subalterno 6.

Categoria (A/4), Classe 2.

Detti subalterni vengono generati dalle seguenti variazioni:

- Impianto del 1939/40, Partita n. 2003: Foglio 130, P.lla 2601, sub. 1, soppressa - Categoria A/5, Classe 2;

- Impianto del 1939/40, Partita n. 2003: Foglio 130, P.lla 2601, sub. 1, soppressa - Categoria A/5, Classe 2;

- Impianto del 1939/40, Partita n. 7332: Foglio 130, P.lla 135, sub. 5, soppressa - Categoria A/5, Classe 4;

- Impianto del 1939/40, Partita n. 7332: Foglio 130, P.lla 135, sub. 5, soppressa - Categoria A/5, Classe 4;

Da una disamina delle risultanze della ricerca all'impianto catastale del 1939/40, il C.T.U. conferma la destinazione d'uso del tipo "Residenziale" dell'Immobile e, pertanto, segnala l'Irregolarità Amministrativa dovuta alla mancata presentazione di Pratica Edilizia per la fusione immobiliare, denunciata catastalmente in data 19/01/2010.

La suddetta irregolarità urbanistica è comunque sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Con riferimento alle superfetazioni esistenti verificate dal C.T.U. in fase di sopralluogo,



relative alla realizzazione di una copertura lignea e al vano W.C., inesistenti sulle planimetrie catastali di impianto del 1939/40, nell'ambito della zona A.1.3, definite dal vigente P.R.G., all'art. 39 le Norme tecniche specificano quanto segue:

“f) eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico - documentario e che alterino i caratteri essenziali della morfologia dell'edificio;”.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile, dette superfetazioni dovranno essere rimosse visto la mancanza di un Piano Urbanistico di Recupero che introduca eventuali norme in relazione alle finalità di qualificazione delle funzioni residenziali ricomprese nel settore urbano interessato.

Per detto immobile, il Comune di Nardò non ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

Dalla verifica dell'immobile in oggetto sono emerse le seguenti difformità Urbanistico - Edilizie:

- Irregolarità Amministrativa dovuta alla mancata presentazione di Pratica Edilizia per la fusione immobiliare, Catastalmente in atti dal 19/01/2010 “FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

- Rispetto all'originario fabbricato che riportava un piccolo cortile a cielo aperto, utile inoltre a consentire l'aerazione e l'illuminazione diretta dei vani dell'Immobile, si riscontrano le seguenti superfetazioni:

- Vano bagno non segnalato sulla planimetria storica di impianto catastale del 1939/40 e privo di autorizzazione edilizia;

- realizzazione di una copertura lignea posticcia, che ingloba il vano bagno e l'atrio di ingresso all'immobile, aumentandone la superficie utile e implementando la cubatura dell'immobile.

Si riscontrano differenti destinazioni d'uso dei vani funzionali rispetto alla planimetria presente in Catasto e alle planimetrie presentate a seguito della Pratica Edilizia CILA n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016.

Per detto immobile, il Comune di Nardò non ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Si sono riscontrate difformità della planimetria catastale rispetto alle risultanze del sopralluogo. Dette difformità, riguardano:

- differenti destinazioni d'uso dei vani funzionali rispetto alla planimetria presente in Catasto in atti dal 19/01/2010 (cfr. All.ti 03.01 - 07);

- differenti destinazioni d'uso rispetto alla Pratica Edilizia CILA n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016 (cfr. All.ti 04 - 07);

- Copertura posticcia lignea dell'originario cortile di ingresso a cielo aperto che ingloba il vano W.C., priva di autorizzazione edilizia.

ONERI indicativi DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

- Oblazioni per sanatoria (contributo minimo per Legge): €. 1.000,00
- Spese per demolizioni superfetazioni, analisi e trasferimento in discarica: €. 2.400,00
- Spese di regolarizzazione catastale: €. 50,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: €. 3.500,00

Nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto delle spese di regolarizzazione, decurtandole dal prezzo di vendita.

Prezzo base d'asta stimato in perizia, con le riduzioni di legge (15%) e al NETTO delle spese per le irregolarità, perciò da sanare a cura dell'aggiudicatario: **€. 25.100,00.**

Stato di possesso: In corso di liberazione.



Prezzo base d'asta: € 25.100,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc: € 18.825,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima del 18.05.2023, reperibile sul sito www.venditepubbliche.giustizia.it e www.oxanet.it che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta e 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.

Il prezzo base è oltre oneri come per legge.

Si raccomanda di non inserire importi con decimali in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara.

Gli interessati - 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 www.garatelematica.it del **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA OXANET.IT S.P.A.**

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

TERMINE PER L'OFFERTA TELEMATICA:

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 31.10.2024** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.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 **OXANET.IT S.P.A.**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IT49H0103079651000011677227**, indicando il gestore come beneficiario e 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 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. 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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garatelematica.it del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA **OXANET.IT S.P.A.**

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

- 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 di inizio della vendita. 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, oltre l'IVA se dovuta, 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). È esclusa la possibilità di rateizzazione del saldo prezzo. 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.
- n) 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 382/22 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.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001), 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.

In base all'art. 2922 c.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 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. 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.

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.



Il delegato avv. Antonio Chirico, con studio in Lecce (Le) 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 dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o con email al seguente indirizzo: avv.antoniochirico@yahoo.it.**

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 qualificazione energetica.

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Chirico

