



TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

P. E. n. 343 /2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Giovanna Fiore, C.F. FRIGNN69E57B180X, con studio in Lecce, alla via Monte San Michele 10, indirizzo mail fioregiovanna17@gmail.com, indirizzo PEC fiore.giovanna@ordavvle.legalmail.it, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni, dott.sa Anna Francesca Capone, nella prefata procedura esecutiva, **Vista** l'Ordinanza di delega per la vendita senza incanto con modalità asincrona, del GDE dott. Capone del 22.09.2023

Vista la nomina a gestore della vendita telematica del GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE , sulla piattaforma www.garavirtuale.it , con sede legale in Mestre Venezia, via Torre Belfredo n. 64;

Visto l'art. 591 bis cpc,

AVVISA

che il giorno **28 ottobre 2024, alle ore 12.00, presso il proprio studio professionale sito in Lecce, alla via Monte San Michele 10,** si svolgerà la **vendita telematica asincrona**, in ottemperanza all'ordinanza di delega del 22 settembre 2023, tramite la piattaforma del gestore GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE , sulla piattaforma www.garavirtuale.it , del seguente bene 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 febbraio 2015, n. 32:

nr.4 LOTTI

LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito a Melissano. Il terreno sviluppa una superficie di mq 384. Esso è identificato in catasto terreni come segue: foglio 3, particella 270, qualità Seminativo, classe 2, mq 384, redd. Dom. € 1,98, redd. Agr. € 1,29. (visura aggiornata al 08/02/2023)

proprietà per 1000/1000;.

DESCRIZIONE SOMMARIA: Caratteristiche zona: agricola.
Servizi della zona: Commercio e terziario nelle immediate vicinanze (Melissano Taviano) la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Caratteristiche zone limitrofe: Agricole
Collegamenti pubblici (km): autobus: extraurbani immediate vicinanze (Melissano Taviano).

STATO DI POSSESSO: Il terreno attualmente si presenta incolto e in buono stato. VINCOLI ED ONERI

GIURIDICI:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Trascrizione n. 5824/3995, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009; Trascrizione n. 27687/21879, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 29/09/2015; Trascrizione n. 12072/9195, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 8/4/2016, a favore di Unicredit SpA Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna Atti di asservimento urbanistico: Nessuno Altre limitazioni d'uso: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni: Pignoramenti: Verbale di pignoramento del 30/09/2015, n. 7773/2015 di repertorio a favore di Unicredit SpA Verbale di pignoramento del 19/10/2022, n. 4902/2022 di repertorio a favore

Altre trascrizioni: Nessuna. Altre limitazioni d'uso: Nessuna Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità Conformità catastale: Nessuna difformità

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 05/12/1994, a rogito del Notaio Egidio Ferrara con sede in Taviano (LE). Repertorio n. 47107 - Voltura n. 695.1/1995 in atti dal 20/11/1996.

.PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Dalle indicazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melissano in data 16/02/2023 (istanza del 14/02/2023, prot. n. 1930) il terreno oggetto di perizia ricade nella zona: CR3 "Contesto rurale multifunzionale a prevalente valore ambientale"; con le seguenti destinazioni d'uso ammissibili: residenza · attività agricole e zootecniche · attività agrituristiche · attività produttive esistenti. Vincoli gravanti: Destinazione :Terreno agricolo Valutazione corpi

Superficie equivalente mq 384 valore complessivo € 354,60

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 1,59 (valore agricolo medio) avendo così: mq 384 x €/mq 0,90 = € 354,60.

Essendo la proprietà della contribuente debitrice relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

Adeguamenti e correzioni della stima Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 51,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente €0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 302,76

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
302,76	€. 100,00	10% dell'offerta

L'offerta minima ai sensi dell'art 571cpc è pari ad € 227,07

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito a Melissano. Il terreno sviluppa una superficie di mq 1638. Esso è identificato in catasto terreni come segue: - foglio 3, particella 351, qualità Seminativo, classe 2, mq 1638, redd. Dom. € 8,46, redd. Agr. € 5,50. (visura aggiornata al 08/02/2023) proprietà per 1000/1000;

DESCRIZIONE SOMMARIA: Caratteristiche: zona agricola; Servizi della zona: Commercio e terziario nelle immediate vicinanze (Melissano Taviano) la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: Agricole Collegamenti pubblici (km): autobus: extraurbani immediate vicinanze (Melissano Taviano). STATO DI POSSESSO: Il terreno attualmente si presenta incolto e in buono stato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Trascrizione n. 5824/3995, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009, Trascrizione n. 27687/21879, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 29/09/2015,; Trascrizione n. 12072/9195, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 8/4/2016, a favore di Unicredit SpA;

Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale:Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno Altre limitazioni d'uso: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni: Pignoramenti: Verbale di pignoramento del 30/09/2015, n. 7773/2015 di repertorio a favore di Unicredit; SpA Verbale di pignoramento del 19/10/2022, n. 4902/2022 di repertorio Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità Conformità catastale: Nessuna difformità

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Attuali proprietari: L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 05/12/1994, a rogito del Notaio Egidio Ferrara con sede in Taviano (LE). Repertorio n. 47107 - Voltura n. 695.1/1995 in atti dal 20/11/1996.

PRATICHE EDILIZIE:Nessuna

Dalle indicazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melissano in data 16/02/2023 (istanza del 14/02/2023, prot. n. 1930) il terreno oggetto di perizia ricade nella zona: CR3 "Contesto rurale multifunzionale a prevalente valore ambientale"; con le seguenti destinazioni d'uso ammissibili: residenza- attività agricole e zootecniche · attività agrituristiche · attività produttive esistenti.

Vincoli gravanti: Destinazione Terreno agricolo

Valutazione corpi :

Superficie equivalente Mq 1638 valore complessivo € 1.474,20

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 1,59 (valore agricolo medio) avendo così: mq 1638 x €/mq 0,90 = € 1.474,20.

essendo la proprietà della contribuente debitrice relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

Adeguamenti e correzioni della stima :Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 221,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.253,07

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
1.253,07	€. 250,00	10% dell'offerta

L' offerta minima ai sensi dell'art 571 cpc è pari ad € 939,80

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito a Taviano. Il terreno sviluppa una superficie di mq 2.760. Esso è identificato in catasto terreni come segue: foglio 12, particella 828, qualità Seminativo, classe 3, mq 2.760, redd. Dom. € 9,27, redd. Agr. € 7,84. (visura aggiornata al 08/02/2023)
proprietà per 1000/1000 Caratteristiche zona: zona agricola. Servizi della zona: Commercio e terziario nelle immediate vicinanze (Taviano) la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Caratteristiche zone limitrofe: Agricole. Collegamenti pubblici (km): .autobus: extraurbani immediate vicinanze (Taviano).

STATO DI POSSESSO: Il terreno attualmente si presenta incolto e in buono stato. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Trascrizione n. 5824/3995, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009,; Trascrizione n. 5825/3996, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009, Trascrizione n. 27686/21878, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 28/09/2015, Trascrizione n. 27687/21879, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 29/09/2015; Trascrizione n. 12071/9194, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 5/4/2016, a favore di Unicredit spa; Trascrizione n. 12072/9195, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 8/4/2016, a favore di Unicredit SpA;

Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno . Altre limitazioni d'uso: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura Iscrizioni: Pignoramenti: Verbale di pignoramento del 30/09/2015, n. 7773/2015 di repertorio a favore di Unicredit SpA Verbale di pignoramento del 19/10/2022, n. 4902/2022 di repertorio a favore

Altre trascrizioni: Nessuna Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità Conformità catastale: Nessuna difformità

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 10/10/1995, a rogito del Notaio Novelli con sede in Gallipoli (LE). Repertorio n. 26323 - Voltura n. 12007.1/1995 in atti dal 22/01/1997. Precedenti proprietari:(atto del 02/08/1988 Notaio GIORGIO CASCIONE Sede PRESICCE (LE) Repertorio n. 55205.

PRATICHE EDILIZIE Nessuna
Dall'indicazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Taviano in data 10/03/2023 (istanza del 8/02/2023, prot. n. 0001883) il terreno oggetto di perizia ricade nella zona: E1 "Agricola speciale"; con i seguenti indici: · Iff. pari a 0,01 mc/mq, lotto minimo 10.000 mq; Vincoli gravanti:

Destinazione Terreno agricolo: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: Valutazione corpi Terreno Dimostrazione: La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 0,9 (valore agricolo medio) avendocosi:mq 2.760 x €/mq 0,9 = € 2.484,00.

Valore corpo € 2.484,00 Valore complessivo diritto e quota€ 2.484,00

Essendo la proprietà della contribuente debitrice relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

Adeguamenti e correzioni della stima : Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 372,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto : Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.111,40**

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
2.111,40	€. 400,00	10% dell'offerta

L'offerta minima ai sensi dell'art 571 cpc è pari ad € 1.583,55
Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in costruzione sito a Taviano in via Rascia. L'immobile, allo stato di rustico in corso di costruzione è ubicato al piano terra ed è composto da quattro vani oltre a servizi e disimpegno. È presente una veranda antistante ed un terreno di pertinenza.

Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:

- foglio 13, particella 1941. Sub 1, categoria F3 (visura aggiornata al 08/02/2023) proprietà per 1000/1000;

DESCRIZIONESOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia

Servizi della zona: Commercio e terziario nelle immediate vicinanze (Taviano)

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Miste

Collegamenti pubblici (km): autobus: extraurbane immediate vicinanze (Taviano).

STATO DI POSSESSO: L'immobile attualmente è in corso di costruzione e si presenta allo stato rustico.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione n. 5825/3996, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009,;

Trascrizione n. 27686/21878, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del

28/09/2015,); Trascrizione n. 12071/9194, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 5/4/2016, a favore di Unicredit spa

Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Pignoramenti: Verbale di pignoramento del 30/09/2015, n. 7773/2015 di repertorio a favore di Unicredit SpA
Verbale di pignoramento del 19/10/2022, n. 4902/2022 di repertorio

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale:Nessuna difformità

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00	

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Attuali proprietari: L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 02/04/2007, a rogito del Notaio Novelli con sede in Gallipoli (LE). Repertorio n. 69376 - Voltura n. 10724.2/2007 in atti dal 18/04/2007.

Precedenti proprietari: atto del 24/10/1997 Notaio Novelli Antonio Sede Gallipoli (LE) Repertorio n. 31025.

PRATICHE EDILIZIE: per l'immobile realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia, in data 30/01/2004 con n. 1631 di protocollo è stata presentata domanda per ottenere rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le seguenti opere edilizie abusive: costruzione di una casa di civile abitazione e di ampio garage a piano terra. In data 27/02/2006 è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 33.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in costruzione sito a Taviano in via Rascia. L'immobile sviluppa una superficie di mq 412,50. Esso è identificato in catasto terreni come segue: - foglio 13, particella 1941. Sub 1, categoria F3 (visura aggiornata al 08/02/2023) proprietà per 1000/1000

destinazione urbanistica: E1 Zone Agricole Speciali

Vincoli gravanti:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato.	Sup.lorda.	150,00	1,00	150,00
Portico	sup. lorda.	30,00	0,25.	7,50
Terreno giardino	sup.lorda.	232,50	0,12.	23,25
Superficie lorda.		412,50.		180,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: allo stato grezzo (sufficienti).

Solai: tipologia: solai piani laterocementizi, allo stato grezzo (sufficienti)
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: assenti; Infissi interni: assenti, Pareti esterne : muratura priva di intonaco e tinteggiatura;; Pavim. Interna: assente.

Impianti: Elettrico: assente, Idrico: assente, fognatura: assente, termico: assente

Accessori: nessuno

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 300,00, avendo così: mq 180,75 x €/mq 300,00 = € 54.225,00.

Valore unitario € 300,00, valore complessivo € 54.225,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.133,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.091,25

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
46.091,25	€. 1.000,00	10% dell'offerta

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 34.568,43
Cauzione 10% del prezzo offerto

Termine presentazione offerta: h. 12.00 del 21 ottobre 2024

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno lavorativo successivo e quindi il 4 novembre 2024 nel medesimo orario in cui è iniziata.

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. **Il versamento della detta cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo bonifico sul c/c intestato al gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Rete Imprese, con il seguente codice IBAN: IBAN IT02A0326812000052914015770** e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015 " del gestore della 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 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario .

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze .

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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 del l'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 Gruppo Edicom Rete Imprese Aste., www.garavirtuale.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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, inviandole 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, ovverosia 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 d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, e deve contenere :

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c. p. c.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (delegato) ;
- la data e l'ora delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario 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 del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata su gli appositi moduli, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.).

L'importo versato anticipato a titolo di cauzione come innanzi specificato, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co.1 cpc il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 - 589 cpc, ne renderà edotti gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni lavorativi, dal 28 ottobre 2024 al 4 novembre 2024, e terminerà alla medesima ora in cui è iniziata . Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale .

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente .

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.

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.

Il 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; trattasi di soli ausili, 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. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 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) . Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343 /2022 R.G. E. "; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto non è rateizzabile.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita

Gruppo Edicom Rete Imprese ai seguenti recapiti: tel. 0415369911 - mail: info@edicomspa.it
sito: www.garavirtuale.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 certificazione energetica .

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e del presente avviso nonché della perizia su rete internet all'indirizzo www.oxanet.it, anche quale gestore designato per la vendita;
- pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tutto Mercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia), alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, oltre al sito web nell'ultima data di pubblicazione disponibile;
- pubblicazione su "Vendite Giudiziarie", Edire Lecce;
- pubblicazione dell'avviso di vendita su Asteannunci.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, su www.immobiliare.it;

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

Il delegato avv. Giovanna Fiore, con studio in Lecce alla Via Monte San Michele n. 10, MAIL: fioregiovanna17@gmail.com, PEC: fiore.giovanna@ordavvle.legalmail.it è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Lecce, lì 24 luglio 2024

Il Delegato Avv. Giovanna Fiore

(firmato digitalmente)