

Dott. Francesco Massari – Commercialista  
Via Francesco d'Elia n. 8 73100 Lecce  
E-mail: francescomassari29091970@gmail.com  
Tel. 3475759562



## TRIBUNALE DI LECCE Sezione Commerciale

**P.E. n. 612/2018 R.G.Es. Imm.**

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il delegato, Dott. Francesco Massari, con studio in Via Francesco d'Elia n. 8 73100 Lecce tel. 3475759562, indirizzo e-mail dott.francescomassari@gmail.com

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. dott. Giancarlo Maggiore del giorno 21/12/2021;
- visto il verbale delle operazioni di vendita del 13/05/2022;
- vista l'ordinanza di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c. del 01/10/2022;
- visto il provvedimento di ripresa delle operazioni di vendita del 14/11/2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita telematica asincrona dei seguenti beni immobili sulla piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

### LOTTO 1

**Corpo 1:** piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di tipo civile sita in **Surbo (LE), Via Trepuzzi n. 87**

Identificato nel NCEU di Surbo al Foglio **13** Particella **211** Subalterno **10** categoria **A/3**, classe **3**, superficie catastale **131 mq**, consistenza **8 vani**, posto al piano **T-1** - rendita: **€ 409,03**.

**Corpo 2:** piena proprietà per la quota di **1000/1000** di box auto singolo sito in **Surbo (LE) Via Trepuzzi n. 87**.

Identificato nel NCEU di Surbo al Foglio **13** Particella **211** Subalterno **41** categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **19 mq**, - rendita: **€ 29,44**.

L'intero compendio è costituito da un appartamento sito al piano

terra zona giorno. al primo piano zona notte e da un **box** auto, un vano deposito, un piccolo studio, una tavernetta con bagno, ripostiglio e angolo cottura al piano interrato, del complesso residenziale "Le Due Colonne".

All'appartamento si può accedere sia dalla Strada Provinciale Trepuzzi Surbo, sia dal viale in comune con le altre villette, sempre dalla S.P. Tramite una rampa di scivolo, si accede nel box auto e nella tavernetta, i quali hanno accesso anche dall'interno dell'abitazione tramite il vano scala.

#### **STATO DI POSSESSO:**

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è occupata dai proprietari dell'immobile.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

##### **Conformità urbanistico edilizia.**

**Criticità Media.** Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di n. 2 **muri** tramezzi e realizzazione di un cucinino e vano lavanderia a piano terra; ampliamento del bagno a piano primo; (normativa di riferimento: DPR **380/2001**)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: demolizione delle opere realizzate abusivamente: € **2.000,00**

La regolarizzazione si potrà ottenere eseguendo la remissione in pristino dello stato dei luoghi iniziale al piano terra e primo piano.

**Criticità Media.** Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento al piano interrato per la realizzazione di una tavernetta con bagno, ripostiglio, studio e vano deposito (normativa di riferimento: DPR **380/2001**)

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante: opere eseguite senza titolo autorizzativo sanabili con art. **36** del DPR **380/2001**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Permesso di *Costruire* in sanatoria: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato

**Conformità urbanistica.** Nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto.** Nessuna difformità

**Conformità catastale.**

**Criticità Media.** Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione planimetrica del piano interrato e della categoria catastale (normativa di riferimento **D.L. 78/2010**).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile

Costi di regolarizzazione:

regolarizzazione del solo piano interrato: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Regolarizzabile il solo piano interrato.

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.**

### **Pratiche edilizie.**

Concessione Edilizia N. 42-43-44-45 e successive varianti, per lavori di Costruzione di n. 206 villette unifamiliari in località "Franche", presentata il 14/04/1989 con il n. 42-43-44-45 di protocollo, rilasciata il 15/04/1989 con il n. 42-43-44-45 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'agibilità non risulta richiesta.

Concessione Edilizia N. 149/89 e successive varianti, per lavori di Variante di costruzione di n. 206 villette unifamiliari loc. "Franche", rilasciata il 15/12/1989 con il n. 149 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'agibilità non risulta richiesta.

Concessione Edilizia N. 68/90. per lavori di Variante alla concessione edilizia n. 149/89 per la realizzazione di **box** a piano interrato alle costruzioni di n.206 villette unifamiliari, presentata il 31/05/1990 con il n. 4146 di protocollo, rilasciata il 13/06/1990 con il n. 4146 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'agibilità non risulta richiesta

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera P.d.F. n. 34 del 25/09/1989. l'immobile ricade in zona C3. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 3 mc/mq; Altezza Max 13 m.; Percentuale di copertura 50%; Distanza dai confini 5 m.; Distanza tra fabbricati 10 m.; N. 2 Piani Fuoriterra

**Data inizio vendita: 11/02/2025 ore 14,30**

**Data fine vendita: 18/02/2025 ore 14,30**

Prezzo base: € **109.784,06**

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc: € **82.338,05**

Rilancio minimo: € **2.000,00**

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

La vendita sarà effettuata sul sito del gestore [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

**Termine presentazione offerta telematica**

**Martedì 04/02/2025 ore 12,00** Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero ([offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)) del modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia debitamente compilato.

### **Termine deposito cauzione**

**Martedì 04/02/2025 ore 12,00** Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore dedicato alle cauzioni, **Zucchetti Software Giuridico Srl** le cui coordinate sono: IBAN **IT71X 03069 11884 10000010203** con unica causale "ASTA" senza ulteriori specificazioni dei dati identificativi della procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto suddetto entro il giorno precedente alla vendita.

La vendita si terrà in modalità asincrona presso **la Sala Zucchetti**, sito in **Via Adriatica n. 4/B secondo piano 73100 Lecce**.

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico Srl**.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del 5° giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ([offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)) del modulo web "Offerta Telematica" del Ministero di Giustizia debitamente compilato.

Tale modulo sarà richiamabile mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende presentare l'offerta telematica

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. **Anna Anatasia** reperibile su sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it) e [www.oxanet.it](http://www.oxanet.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.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle **offerte criptate** e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso.

Il delegato dott. **Francesco Massari** con studio in **Via Francesco d'Elia n. 8 73100 Lecce** 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 esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

### **Si avvisano gli offerenti che:**

--- gli oneri tributari e il compenso per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;

--- il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. deve essere non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120;

--- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

--- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

--- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

--- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

--- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita;

--- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

--- 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.

Lecce, 15/11/2024

Il Delegato

Dott. Francesco Massari



## TRIBUNALE DI LECCE

### Sezione Commerciale

#### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI ASINCRONE

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE

##### 1. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica.

Le offerte telematiche di acquisto, comprensive dei documenti allegati, devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) precedente all'inizio dell'esperimento della vendita indicato nell'avviso di vendita telematica, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo 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 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 attesti 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).

Per l'identificazione e la descrizione dei beni si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti.

**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, 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.

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 l'inizio della 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 aperta dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

L'offerta telematica s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Tale modulo, reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, sarà richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende presentare l'offerta telematica

## REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

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

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

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

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

**Si specifica che il presentatore dell'offerta deve obbligatoriamente coincidere con l'offerente, a pena di esclusione.**

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Per agevolare l'analisi sull'ammissibilità della domanda da parte del professionista si consiglia vivamente di allegare tutta la documentazione a supporto della richiesta (es. copia documento identità, copia bonifico, copia procedura, ecc) presente in fase 5 (sezione ALLEGATI) del modulo "offerta telematica"

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.<sup>1</sup>

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del gestore **“Zucchetti Software Giuridico”** le cui coordinate sono: IBAN **IT71X 03069 11884 100000010203**

Il Gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un “conto dedicato” sul quale dovranno transitare solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento / restituzione della cauzione.

**Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato entro le ore 12 del quinto giorno precedente l'asta.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita:

presso il quale è possibile ottenere:

---

<sup>1</sup> Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento a parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario, detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al “saldo prezzo”.

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta.

Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 90 giorni; L'aggiudicatario, fino a 5 giorni prima della scadenza del termine, avrà facoltà, obbligandosi contestualmente, con deposito presso la cancelleria del Tribunale e comunicazione da inviare al professionista delegato a mezzo e - mail, a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale, di prorogare il termine del pagamento fino ad un massimo di giorni 30 dalla prima scadenza, pertanto, **il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione** (art. 569, co. 3, cpc).

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

## 2.MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società già designata nell'ordinanza di vendita.
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale (inserire il link); il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

## 3.ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto 4.b. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione, sulla base dell'elenco dei bonifici ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno precedente l'asta;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

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

#### 4.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. 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) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

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

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo **90** giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario, fino a 5 giorni prima della scadenza del termine, avrà facoltà, obbligandosi contestualmente, con deposito presso la cancelleria del Tribunale e comunicazione da inviare al professionista delegato a mezzo e - mail, a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale, di prorogare il termine del pagamento fino ad un massimo di giorni **30** dalla prima scadenza,

pertanto, **il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione** (art. 569, co. 3, cpc).

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro **quarantacinque** giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura indicativa del 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccredita a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 cod.civ.

In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ..

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

#### PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

o Pubblicazione nel termine di 60 giorni già sopra indicato dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c.;

o Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;

o Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia") per le procedure con numero di ruolo dispari ovvero di "La Gazzetta del Mezzogiorno" per le procedure con numero di ruolo pari, oltre all'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;

o Eventualmente, ove espressamente disposta dal GE, su indicazione dei creditori:

o a) Pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;

o b) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su altro sito internet.

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; sarà omesso il nominativo del

Il Delegato

Dott. Francesco Massari