



TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

P.E. n. 241/2010 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il delegato, Dott. Carlo Malandugno con studio in Lecce alla via Braccio Martello 6, tel. 347/7383246, e-mail: carlomalandugno@libero.it, pec: carlo.malandugno@pec.commercialisti.it,

vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. Dott. Giancarlo MAGGIORE del giorno 09/12/2021;

- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 14/03/2025**, alle **ore 12.00**, procederà alla **vendita telematica asincrona** (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 giorno **21/03/2025**, nel medesimo orario in cui è iniziata) tramite la piattaforma del gestore **OXANET.IT S.P.A.** sulla **piattaforma www.garatelematica.it** dei beni appresso indicati:

UGENTO

LOTTO 1 BIS

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del complesso "Tenuta" sito in Ugento (Lecce) via vicinale Tuttisanti....., ubicata in una un'antica masseria del 1400 la cui struttura originaria è stata trasformata negli anni. La proprietà comprende un terreno sul quale insistono diversi immobili: l'albergo, il deposito, la casa del custode la piscina con gli spogliatoi, un trulletto con il frantoio ipogeo, i locali tecnici con le cisterne ed infine la stalla. Nucleo originario: tale immobile ospita al pian terreno l'albergo composto da dieci camere da letto con servizi privati, due grandi sale adibite a deposito, un ingresso principale con un grande arco al centro del fabbricato, attraversato il quale si accede alla zona che va verso la piscina, da un grande portone sulla destra del fabbricato si sale invece al primo piano adibito ad abitazione. Tale immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 1327 mq. Sulla sinistra dell'albergo è stato realizzato un deposito attrezzi agricoli della superficie lorda complessiva di mq 144. L' alloggio del custode, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere da letto un bagno ed al primo piano da un bagno con accesso sulla terrazza per un superficie lorda complessiva di 213 mq. Il deposito adibito ad appartamento occupa una superficie lorda di mq 53. Nella restante parte del giardino si trovano la piscina con gli spogliatoi di mq 48.9 i locali tecnici cisterne, un trulletto, ed infine una stalla per i cavalli di circa 67 mq.

N.B. del presente lotto (1 bis) non fa parte il locale ex bar ristorante.

Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il primo piano della masseria è stato oggetto di ampliamento per il quale è stata presentata la pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003, prot. 1920 del 30.01.2004. Da una prima analisi dell'ufficio tecnico, non risulterebbe sanabile e quindi andrebbero demolite. Per quanto riguarda la recinzione per ricovero mezzi agricoli, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 prot. n. 1921 del 30.01.2004, sono stati pagati i costi per l'oblazione. La pratica, tuttavia, non è ancora stata rilasciata. Infine il locale deposito adiacente al ristorante, il forno, la piscina (mai autorizzata) e la stalla non risultano sanabili e andrebbero demoliti. Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento del complesso, per il quale fu presentata la domanda di Concessione Edilizia prot. n. 4656 del 28/05/90 non è mai stato autorizzato, da qui sono scaturite numerose pratiche di condono. E' necessario provvedere ad un aggiornamento delle planimetrie e delle mappe catastali dopo aver regolarizzato le difformità urbanistiche.

Dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato in data 28/2/2011 dal Comune di Ugento: :Esteso D distinto Paesaggistico- Geomorfologia Faunistico.

P.E. n. pratica n. 7205 per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento a fini agrituristici della Masseria Concessione Edilizia presentata in data 28/05/1990- n. prot. 4656 la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. pratica di condono edilizio n. 597 per lavori di ampliamento di attività agrituristica. **P.E. n. pratica di condono edilizio n. 334** per lavori di ampliamento di attività agrituristica intestata a CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RELATIVE ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' AGRITURISTICA: **P.E. n. richiesta permesso di costruire in sanatoria Legge 326/2003** per lavori di opere di recinzione (area di ricovero automezzi agricoli). Condonò edilizio L. 26/2003 presentata in data 10/12/2004, la pratica non è ancora stata rilasciata. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005

Destinazione urbanistica: Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 3846 del 01/08/89 e n. 1031 del 02/03/90 l'immobile è identificato nella zona E/1 agricola produttiva normale Norme tecniche ed indici: Esteso D distinto Paesaggistico- Geomorfologia Faunistico

N.B. DEL PRESENTE LOTTO (1 BIS) NON FA PARTE IL LOCALE RISTORANTE

Prezzo base d'asta del lotto: €330.000,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: €247.500,00

Rilancio minimo: €5.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Per il lotto di cui sopra l'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 co 2 c.p.c.

Gli oneri e le imposte di legge derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Non è prevista la rateizzazione delle somme dovute a titolo di prezzo di aggiudicazione.

I predetti beni sono meglio identificati e descritti nella relazione di stima

(pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.oxanet.it, su Asteannunci.it e sul sito del gestore della vendita) che deve essere consultata dall'offerente 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.

È possibile visionare gli immobili oggetto di vendita inoltrando apposita richiesta alla scrivente esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Vendita senza incanto in via telematica con modalità asincrona

Data della Vendita: 14/03/2025 ore 12.00

Termine presentazione offerte: ore 12.00 del 07/03/2025

Durata: l'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata al termine della deliberazione sulle offerte pervenute e **terminerà il quinto giorno lavorativo successivo (21/03/2025)**, nel medesimo orario in cui è iniziata.

Gestore della vendita telematica: OXANET.IT S.P.A. sulla piattaforma www.garatelematica.it.

IBAN CAUZIONE: IT 49H01 03079 651 0000 1167 7227

Si riporta di seguito un estratto di quanto previsto dall'ordinanza di vendita del 09/12/2021, pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.oxanet.it, su Asteannunci.it e sul sito del gestore della vendita, a cui si fa espresso rinvio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è fatta a corpo e non a misura ed 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 non 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 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 solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; 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 nei termini di cui al decreto integrativo dell'ordinanza di vendita.

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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica **OXANET.IT S.P.A. sulla piattaforma www.garatelematica.it.**

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 07/03/2025 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, 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 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 minorenni, 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 con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, sul conto corrente del gestore:

OXANET.IT S.P.A., dedicato alle cauzioni - **IBAN IT 49H01 03079 651 0000 1167 7227**, presso Monte Paschi di Siena - filiale di Galatina.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale OXANET.IT S.P.A. sulla piattaforma www.garatelematica.it.

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.

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

***Il Professionista Delegato
Dott. Carlo Malandugno***