



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

P.E. n. 195/2022 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il professionista delegato **Dott.ssa Rossella De Lorenzis**, con studio in Lecce (Le) alla Via G. Oberdan 57, Cell. 346/2303047, indirizzo e-mail rossella.delorenzis@libero.it,

- Vista l'ordinanza di delega del **G.E. Dott. Giancarlo Maggiore** del 06.02.2024;
- visto l'art. 591 bis cpc

AVVISA

che il giorno **14.06.2024 alle ore 11,00** (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 (esclusi: sabati, domeniche e festivi) – **21.06.2024** - nel medesimo orario in cui è iniziata), procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma del gestore OXANET.IT www.garatelematica.it dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario

non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo e posto auto scoperto a piano terra in Lecce, via Lupiae n. 44/G, all'interno di uno stabile composto da complessivi quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, veranda ad uso cucina con affaccio sul retro, due camere da letto con affaccio su un balcone prospiciente via Lupiae, e un bagno, mentre il posto auto al piano terra è situato all'interno di una area condominiale scoperta.

Identificazione catastale:

Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 15 – categoria: A/3 (appartamento) - classe - 5 - consistenza 4,5 vani - sup. catastale Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte 77 mq - rendita: euro 499,67; foglio 215 - p.lla 153 - sub. 10 – categoria: C/6 (posto auto scoperto) - classe - 2 - consistenza 10 mq - sup. catastale Totale: 10 mq - rendita: euro 37,70.

Stato di possesso:

Posto auto: libero. Appartamento: locato con contratto non opponibile alla procedura.

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 – residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N. .../93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ...del 29/07/95 n. ... per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva Agibilità n. ... Protocollo n. Da sopralluogo effettuato, all'interno dell'appartamento al piano primo si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N..../93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una porzione di superficie, costitutiva il vano cucina, che da progetto approvato dal comune di Lecce era destinata a costituire uno spazio esterno, ma che invece, difformemente dal titolo edilizio approvato, è stata chiusa attraverso infissi e trasformata in veranda. Tale situazione comporta una alterazione della superficie, oltre che un aumento di volumetria. Per il vano cucina, realizzato su superficie regolarmente edificata in base a Licenza Edilizia n° .../95 protocollo N. .../93 del 31.01.1995 concessa dal Comune di Lecce, al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino degli stessi attraverso la rimozione degli infissi presenti e lo spostamento degli attacchi relativi alla cucina nel vano soggiorno mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 3.000,00 per spese di adeguamento, sanzioni, oblazioni e oneri comunali, €. 9.000,00 per spese tecniche (SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, SCIA per demolizione e ripristino luoghi, SCIA per manutenzione straordinaria per spostamento impianti cucina).

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi, dunque, a seguito della eliminazione della veranda esterna e a seguito di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, non sarà necessario alcun aggiornamento.

PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N.../93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ... del 29/07/95 n.... Agibilità n. ... Protocollo n. ...

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 35.746,00	€. 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 26.809,50. Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio con retrostante scoperto al piano terra e sotto negozio al piano interrato, in Lecce, via Lupiae n.44/H, all'interno di uno stabile composto da tre piani fuori terra.

Il negozio è composto da un vano di dimensione rettangolare con n°2 ingressi vetrati su Via Lupiae, relativi servizi composti da un antibagno e bagno, un vano scala di collegamento con il sotto negozio al piano interrato oltre ad uno scoperto retrostante al piano terra. Al sotto negozio al piano interrato è possibile accedere anche da saracinesca posta al piano interrato in adiacenza ai box auto.

Il Lotto così come descritto è costituito da una superficie lorda complessiva di mq 165, di cui mq 65.00 di negozio al piano terra, mq 45.00 di sotto negozio al piano interrato, mq 55.00 di scoperto al piano terra.

Identificazione catastale:

Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 12 – categoria: C/1 (negozio) - classe - 7 - consistenza mq 94 - sup. catastale totale: 110 mq - rendita: euro 2.640,95.

Stato di possesso:

L'immobile è locato con contratto di locazione opponibile alla procedura, della durata di anni 6 con decorrenza 01.12.2019, al canone annuo di euro 9.600,00.

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 – residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A. Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N. .../93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ... del 29/07/95 n... per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva Agibilità n. ... Protocollo n.

Da sopralluogo effettuato, all'interno del locale commerciale al piano terra il CTU ha riscontrato difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 1.000,00 per spese di adeguamento, sanzioni, oblazioni e oneri comunali, €. 3.000,00 per spese tecniche (SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna).

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata difforme dallo stato dei luoghi, sarà dunque necessario un aggiornamento. SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 2.000.

PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N. .../93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ... del 29/07/95 n..... Agibilità n. ... Protocollo n.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 95.723,75	€. 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 71.792,81. Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito nel comune di Lecce in via Lupiae al n. 44/G, al piano interrato di uno stabile composto da complessivi quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Al garage si accede da via Lupiae al n. 44/G. Una rampa, comune ad altra proprietà, permette di scendere al livello interrato dove vi sono tre vani box, un sotto negozio (LOTTO 2), vani tecnici ed un vano scala di collegamento con il piano terra.

Il bene oggetto di pignoramento, individuato catastalmente dal sub 6, è il terzo a destra scendendo dalla rampa e percorrendo lo spazio di manovra. Il garage è composto da un vano di dimensione rettangolare.

Sono evidenti diffusi fenomeni di muffe sia sulle murature, sia sul pavimento. La presenza di muffe e umidità di risalita è presente anche sulla pavimentazione esterna al box, ovvero su tutta l'area di manovra.

Il Lotto 3 così come descritto è costituito da una superficie lorda complessiva pari a mq 25,00.

Identificazione catastale:

Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 6 – categoria: C/6 (garage) - classe - 4 - consistenza 20 mq - sup. catastale Totale: 25 mq - rendita: euro 103,29.

Stato di possesso:

Libero

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 – residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A.

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N. .../93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ... del 29/07/95 n.... per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva Agibilità n. ... Protocollo n.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo) €. 0,00

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi.

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 0,00.

PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla Concessione Edilizia N°.../95 protocollo N.../93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ... del 29/07/95 n.... Agibilità n. ...Protocollo n.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 5.837,50	€. 500,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 4.378,13. Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rurale e terreno agricolo, siti nel comune di Galatina.

Immobile distinto al NCEU Comune di Galatina, foglio 68 - particella 10 (fabbricato rurale) – particella 11 (terreno). All'immobile oggetto di pignoramento si arriva da una traversa della SP 18 Galatina – Collemeto, denominata Via dei Ciliegi, in Contrada lo Vita, proseguendo sulla quale si arriva alla via denominata vicinale Guidano, e dopo circa

1,00 Km, sulla sinistra si arriva alla proprietà, alla quale si accede da un cancello in ferro posto su una recinzione metallica.

Si precisa che sulla P.lla 11 (terreno) è presente un Procedimento di Espropriazione per pubblica utilità costituito da asservimento coattivo per passaggio di cavidotto aereo con relativa posa sul terreno e nel sottosuolo di un palo di sostegno con espropriazione di una Superficie Totale di asservimento pari a 756,48 mq e Lunghezza del tratto pari a 189,12 metri.

Superficie lorda complessiva 117.120,00 mq (ha 11, are 71, ca 20), di cui 146,00 mq (01 are, 46 ca) di seminativo, 116.974,00 mq (ha 11, are 69, ca 74) di uliveto, oltre a 37,00 mq fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

Comune di Galatina - foglio 68 - p.lla 11 – Porz AA - SEMINATIVO - classe - 3 - Superficie are 01 ca 46 – Reddito Dominicale euro 0,49 - Reddito Agrario euro 271,85 - Porz AB - ULIVETO - classe - 3 - Superficie ha 11 are 69 ca 74 – Reddito Dominicale euro 271,85 - Reddito Agrario euro 271,85; foglio 68 – p.lla 10 – Qualità Classe FABB DIRUTO – Superficie 37 mq.

Stato di possesso:

Libero

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Galatina, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 62 del 06/12/2005 e successive varianti, in zona “E3 – zone agricole” regolamentate dall’ art. 5.2.4 delle N.T.A.

1. Sono le zone che in base all’analisi geomorfologica ed agricola risultano di normale sensibilità idrogeologica e ambientale. Sono aree destinate al mantenimento e all’incremento della produzione agricola e delle attività ad essa connesse. Nel rispetto di quanto stabilito dall’art. 51 punto g) della L.R. n. 56/80 i nuovi interventi in tali zone sono così disciplinati:

- Lotto minimo di intervento: 10.000 mq;
- Iff (indice di fabbricabilità fondiaria): 0.05 mc/mq (nell’ambito del quale 0.03 mc/mq possono essere destinati a residenze);
- H max (altezza massima): ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
- Rc (Rapporto di copertura): secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;
- Dc (Distanza dai confini): >_ ml 10,00;
- Df (Distanza dai fabbricati): >_ ml 20,00;
- Ds (Distanza dal ciglio delle strade): comunali, >_ ml 10,00; provinciali, regionali, statali, secondo DIM 01.08.58 (...);

2. In esse sono ammesse residenze, impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto di produzione agricola (...), attività industriali connesse con l’agricoltura, l’allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l’allevamento, concimaie, silos ed altri impianti di immagazzinaggio, industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazioni, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; sono inoltre ammesse attività di produzione e trasformazione di energia eolica, solare, fotovoltaica, ecc. (...)

3. E' consentita l'installazione di serre. (...)
4. E' consentita l'attività agrituristica (...)
5. E' consentito l'insediamento di attività pericolose (...)
6. E' consentita l'attività di rottamazione auto (..)

Dal sopralluogo effettuato il CTU ha rilevato che il terreno risulta essere un terreno recintato a Nord, a confine con Strada Vicinale Guidano, da recinzione metallica costituita da pali e rete metallici, mentre sui restanti lati non risulta esserci alcuna recinzione. Sul terreno risultano piantumati un totale di circa 800 alberi di ulivo di età giovane, di circa due anni. Il fabbricato rurale, costituito da un unico vano a pianta quadrata, interamente coperto con volta in pietra del tipo a botte, contrariamente a quanto indicato catastalmente, non risulta Diruto, bensì fatiscente e in stato di avanzato degrado.

Conformità catastale:

La visura catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce, relativamente alla Particella 10, è risultata difforme dallo stato dei luoghi, in quanto, in seguito a sopralluogo, il CTU ha potuto constatare come il Fabbricato Rurale mantenga le sue caratteristiche di superficie e volume in quanto sono presenti sia le murature che la copertura, quest'ultima in pietra del tipo a botte. Sarà dunque necessario un aggiornamento. Essendo un Fabbricato Rurale non è presente la planimetria catastale.

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 2.000,00 per Aggiornamento catastale

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 100.940,80	€. 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 75.705,60. Cauzione 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Carolina Bozzi Colonna, del 14.12.2023, reperibile sui siti www.venditepubbliche.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it e 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.

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** www.garatelematica.it.

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

L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica, ovvero, **entro le ore 12,00 del giorno 07.06.2024**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015:

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

giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del

prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore **OXANET.IT.**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IT49H0103079651000011677227.**

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

Esame delle offerte

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Gara e aggiudicazione

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

offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
 - tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
 - il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
 - tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna

doglianza da parte dei concorrenti.

- g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.
- n) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

*** **

Come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 195/2022 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.

*** **

Il delegato **Dott. Rossella De Lorenzis** con studio in Lecce (Le) è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o altro mezzo equipollente.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Il Professionista Delegato

dott. Rossella De Lorenzis