



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
PROCEDURA N. 257/2022 R.G. ES. IMM.
DOTT. G. MAGGIORE
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

l'Avv. **Campa Marco** con studio in Maglie (LE), alla Via C. Palma n. 73, in qualità di Professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto del Giudice dell'Esecuzione, Dott. G. **MAGGIORE**;

- vista la nomina del Gestore della vendita telematica **Oxanet.it Spa** con sede in Galatina (LE), alla via Monterosa n. 22;

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

AVVISA

che il giorno **1.07.24, alle ore 10.00** (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 non festivo nel medesimo orario in cui è iniziata) si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma del Gestore **Oxanet.it Spa**, www.garatelematica.it, del bene immobile di seguito indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella perizia dell'Esperto in atti e reperibile sul sito <http://pvp.giustizia.it> e www.oxanet.it, che **deve essere consultata dal presentatore dell'offerta e alla quale si fa espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 per quanto applicabile.

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Villa indipendente su terreno agricolo di 5.000 mq in Galatina (LE) - Via Vicinale Contrada Vore

DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione si sviluppa su tre livelli: al piano rialzato si trovano un ambiente unico destinato a soggiorno e pranzo, una cucina ed un bagno; al piano primo una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio; al piano

interrato sono presenti diversi vani ad uso deposito. Costituiscono pertinenza del piano terra delle terrazze a livello parzialmente coperte sulle quali insiste un piccolo giardino d'inverno (4 m x 4 m) che costituisce di fatto un ampliamento verso l'esterno del vano soggiorno.

Anche il piano primo è dotato di ampia terrazza a livello. Una porzione di questa è stata coperta da una tettoia in legno spiovente il cui volume sottostante è stato delimitato perimetralmente da una tamponatura in muratura allo stato rustico costituendo di fatto un ampliamento volumetrico del piano primo. Il giardino d'inverno al piano terra e l'ampliamento al piano primo sono stati realizzati senza autorizzazione e dovranno essere rimossi ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato con l'ultima pratica edilizia.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune di Galatina l'immobile risulta censito al foglio 69, part. 840, categoria A/7, consistenza 6,5 vani, posto al piano T-S1-1, sup. cat. 153 mq, rendita: euro 604,25.

Quanto al terreno pignorato, lo stesso risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Galatina al foglio 69, part. 839, qualità oliveto, classe 1, sup. 3850 mq, reddito dominicale: euro 14,91, reddito agrario: Euro 13,92.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale in atti raffigura correttamente lo stato dei luoghi al netto di alcune modifiche irrilevanti ai fini catastali che non hanno incidenza né sulla consistenza né sulla rendita del bene; si tratta di alcune minime modifiche interne al piano interrato, la raffigurazione di una finestra in luogo della porta finestra esistente nel soggiorno al piano terra e la raffigurazione di una finestra in luogo della porta finestra esistente nel disimpegno al piano primo. Si precisa che tali modifiche non obbligano ad un aggiornamento catastale del bene (cfr. circolare n. 2/2010 Agenzia del territorio) però in occasione di una eventuale successiva compravendita potrebbe essere richiesta, in sede di stipula notarile, l'esibizione di una planimetria catastale pienamente conforme allo stato dei luoghi; si suggerisce pertanto di provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastali il cui costo stimato è di circa 700 €.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto del 09/10/1993, con cui i Sigg. acquistavano il terreno, ptc 568, sul quale poi sarebbe sorta l'abitazione, si specificava che *"al fine di garantire l'accesso alla via pubblica del fondo acquistato (n.d.r. con lo stesso atto) dai signori, le venditrici, signore costituiscono servitù di passaggio carrozzabile a favore del predetto fondo (foglio 69 particelle 550 e 569) ed a carico del residuo terreno di proprietà di esse venditrici (foglio 69 particella 553). Tale servitù sarà esercitata lungo il lato sud-ovest dell'appezzamento venduto alla signora, avrà la lunghezza di metri lineari cinque e avrà inizio dalla via pubblica, proseguendo verso est per circa metri lineari 110 (centodieci), fino ad incontrare il fondo dominante di proprietà dei signori."* Sebbene la servitù costituita risulti a carico della particella 553 e non della 568 acquisita dai Sigg., l'esistenza di tale peso viene ribadita anche all'interno dell'atto di vendita successivo da, nonché nel certificato notarile. Si precisa che tale passaggio carrozzabile non viene utilizzato dalla Sig.ra né interferisce con il lotto oggetto di stima ma viene esercitato dai titolari delle retrostanti particelle 935, 936, 937, 938 (ex ptc 550 e 569) per accedere a detti immobili; tale passaggio si colloca a sud del lotto oggetto di stima, parallelamente al suo lato più lungo ed ha una lunghezza di circa 110 metri.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia come residenza principale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Lecce il 09/02/2011 Reg. gen. 4362 - Reg. part. 661 Quota: 1/1 Importo: € 400.000,00 A favore di ... Contro ... Formalità a carico della procedura Capitale: € 200.000,00 Percentuale interessi: 3,331 % Rogante: Notaio Antonio Data: 08/02/2011 N° repertorio: 7107 N° raccolta: 5482.

Ipoteca concessione amministrativa /riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo Iscritto a Lecce il 28/09/2017 Reg. gen. 30611 - Reg. part. 3643 Quota: 1/1 Importo: € 170.855,80 A favore di .. Contro ... Formalità a carico della procedura Capitale: € 85.427,90.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo Iscritto a Lecce il 20/11/2018 Reg. gen. 37214 - Reg. part. 4536 Quota: 1/1 Importo: € 549.033,98 A favore di ... Contro ... Formalità a carico della procedura Capitale: € 274.516,99;

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritto a Lecce il 21/07/2022 Reg. gen. 27729 - Reg. part. 3467 Quota: 1/1 Importo: € 30.000,00 A favore di ..., ... Contro ... Formalità a carico della procedura Capitale: € 25.000,00.

Trascrizioni

Atto unilaterale d'obbligo Trascritto a Lecce il 15/09/1999 Reg. gen. 29307 - Reg. part. 21578 Quota: 1/1 A favore di ... Contro ... **Formalità a carico dell'acquirente.**

Pignoramento Trascritto a Lecce il 09/09/2022 Reg. gen. 33489 - Reg. part. 26645 Quota: 1/1 A favore di ... Contro ... Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Normativa vigente:

- Piano urbanistico generale approvato con D.C.C. n. 62 del 06/12/2005

Destinazione urbanistica del terreno:

- E2 - zona agricola di salvaguardia;

Indici urbanistici di zona:

- Lotto minimo: 10000 mq;

- Iff: 0.05 mc/mq (di cui 0,03 possono essere destinati a residenze);

- Hmax: 8 m, salvo costruzioni speciali;

- Piani: 1;

- RC: < 2%;

Le ulteriori prescrizioni urbanistiche sono contenute nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, allegato alla Perizia in atti.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in virtù del seguente titolo edilizio originario: - Concessione n. 98/2000 relativa alla "costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione" rilasciata il 15/09/2000. In seguito alla realizzazione di alcuni ampliamenti abusivi è stato rilasciato il seguente titolo: - Permesso di costruire in sanatoria ex art. 34 DPR 380/01, n. 170 del 17/12/2010. Rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio si rilevano ulteriori opere edili realizzate senza autorizzazione: 1. ampliamento volumetrico al piano primo: realizzazione di una tettoia in legno a copertura parziale del terrazzo del piano primo con chiusura perimetrale in muratura allo stato rustico; 2. realizzazione di un giardino d'inverno al piano terra che costituisce di fatto un ampliamento volumetrico del vano soggiorno; 3. modifiche di due finestre esistenti: da finestra a porta-finestra, nel vano soggiorno e nel disimpegno al piano primo. Ai fini della regolarizzazione urbanistica del lotto è necessario provvedere all'eliminazione delle opere eseguite senza autorizzazione di cui ai punti 1 e 2.

La difformità di cui al punto 3 si può sanare presentando una SCIA in sanatoria ex art. 36 DPE 380/01 con esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

Costo di regolarizzazione (valore stimato indicativo): € 6.500 per le opere di demolizione + € 1.500 per la pratica di sanatoria, per un totale stimato di € 8.000. Inoltre, poiché non è stata reperita alcuna autorizzazione per il pozzo artesiano utilizzato per l'approvvigionamento idrico, qualora si dovesse procedere con una nuova richiesta di autorizzazione all'emungimento di acqua, il costo complessivo per la presentazione della pratica e per le successive opere di trivellazione si potrebbe stimare in € 5.000.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE, DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ, AGIBILITÀ

L'immobile risulta essere privo di dichiarazioni di conformità degli impianti (documentazione non disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galatina e comunque non fornita dal titolare del bene), di attestato di prestazione energetica nonché di certificato di agibilità.

IL TUTTO, IN OGNI CASO, COME MEGLIO INDICATO E DESCRITTO NELLA RELAZIONE DI STIMA IN ATTI, CUI SI RINVIA, CHE DEVE ESSERE CONSULTATA DALL'OFFERENTE.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 77.700,00	€ 1.500,00	10% del prezzo offerto

Offerta minima: Euro 58.275,00

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

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 dall'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 di competenza della procedura che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

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

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.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, 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 Spa, www.garatelematica.it**.

E'esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sotto sezione "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 **24.06.2024**, 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, 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 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 docu-

mento 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, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IT49H0103079651000011677227** presso Mps.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica; qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it. accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

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, 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 G.E., allorché, 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 dedicata 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.

h) Per quanto non specificamente disposto dalla 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. 257/2022 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 **Avv. Marco Campa** con studio in Maglie (LE) è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile 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>.**

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
Avv. Marco Campa