



## TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

PROC. N. 349/2023

G.E. Dott. FRANCESCO OTTAVIANO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Francesca Petrucelli

C.F.: PTRFNC62L62E506R

### PROF. DELEGATO

Dott.ssa Francesca Petrucelli

Cellulare 3927270112

E-mail francesca.petrucelli@gmail.com

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Francesca Petrucelli con studio in Lecce, vico dei Pensini n. 11, Cell. **3927270112**

**P.E.C. francescapetrucelli@odcec.legalmail.it; e-mail francesca.petrucelli@gmail.com**

nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il

**28/05/24**

### AVVISA CHE

Dalla propria postazione informatica presso il proprio studio in Lecce, tramite la società **ABILIO S.P.A.** quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro dei gestori telematici con il sito portale **www.venditegiudiziarieitalia.it**, **il giorno 20/11/24 alle ore 14:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA e, in caso di apertura di gara, terminerà il quinto giorno successivo (**27/11/24**) nel medesimo orario in cui è iniziata,

dei seguenti beni:

#### **LOTTO UNICO**

**A ufficio** in LEQUILE (LE) via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Ufficio al piano terra facente parte del complesso immobiliare pignorato al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 27 al primo piano. Composto da un unico vano ad elle con annesso antibagno e servizi igienici. Tramite due porte si accede direttamente sia al magazzino (sub 25) e sia ai due vani retrostanti il magazzino. Prende aria e luce da due finestre che affacciano sullo scoperto comune. In buone condizioni di manutenzione ha superficie utile pari a 60 mq e Superficie Commerciale pari a 67 mq. L'unità immobiliare

oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 m controsoffitto. Identificazione catastale: foglio 12 particella 68 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: terra,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

**B deposito artigianale** in LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di 248,44 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Magazzino al piano terra facente parte del complesso immobiliare, al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando a destra. Composto da un unico vano di superficie utile 188,46 mq comunicante con il sub 26 (corpo C) e con il sub 24 (corpo A), da due vani privi di areazione e luce diretta comunicanti con il sub 24 (Corpo A), da un piccolo bagno. La superficie utile è 234 mq e la Superficie Commerciale 248,44 mq. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,97 m. Identificazione catastale: foglio 12 particella 68 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 208 mq, rendita 365,24 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: terra. L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

**C ufficio** in LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di 118,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Ufficio su due livelli, piano terra e primo piano, facente parte del complesso immobiliare pignorato al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via. Si accede dallo scoperto comune a tutti i corpi (sub 21 BCNC) al piano terra composto da due vani comunicanti che prendono aria e luce da due finestre alte sulla strada. Il primo vano prende luce anche da una parete curva in vetrocemento a tutta altezza che si affaccia sulla zona di ingresso su strada prima del cancello in ferro di accesso allo scoperto comune. Al piano terra vi è un piccolo bagno con antibagno ma non utilizzabile in quanto privo di alcuni sanitari e rubinetterie. Dal primo vano si accede al magazzino sub 25 (corpo B). Tramite una scala in ferro si sale al primo piano costituito da un solo vano che ha due portefinestre: la prima su un balcone corrispondente alla sottostante zona curva della parete in vetrocemento che si affaccia sull'ingresso al complesso immobiliare; la seconda che porta ad uno scoperto di pertinenza corrispondente al secondo vano del piano terra. Lo scoperto è collegato tramite una scala in pietra al terrazzo di copertura del sub 25 (corpo B) che è accatastato come sub 23 che non è oggetto della presente procedura. Questo corpo di fabbrica non è attualmente utilizzato e sono presenti sulle pareti e sui solai scrostamenti di tinteggiatura

ed intonaco dovuti a scarsa manutenzione, umidità e infiltrazioni, e alcune microlesioni sulle pareti. L'impianto elettrico si presenta non funzionante in quanto le cassette sono aperte e i fili scoperti. E' visibile l'impronta del battiscopa che è stato rimosso. La superficie utile del piano terra è 63,60 mq del primo piano 26,59 mq. La superficie del balcone è 9,57 mq e dello scoperto al primo piano 30,71 mq. La superficie commerciale comprensiva delle superfici ragguagliate delle pertinenze è pari a 118,00 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,73 m. Identificazione catastale: foglio 12 particella 68 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 1.065,19 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: T-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

**D ufficio** a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di 53,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Ufficio al piano primo facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 24 (corpo A) al piano terra. Composto da un unico vano rettangolare con annesso bagno. Tramite una scala con gradini in cristallo e acciaio a sbalzo dalla parete si accede ad un soppalco di circa 10,50 mq, corrispondente al bagno sottostante, dotato di ringhiera costituita da un'unica lastra di cristallo. Nel vano è presente anche un camino. Il soppalco prende aria e luce da una finestra circolare che si affaccia sullo scoperto comune sub 21 di pertinenza del complesso ed è coperto da un solaio fortemente inclinato. Il grande vano ha una finestra sullo scoperto comune ed una portafinestra per accedere allo scoperto di pertinenza di superficie 67,33 mq, corrispondente ad una porzione del sottostante sub 25. L'impianto elettrico non è funzionante e le cassette sono aperte con i fili esterni e scoperti. Le rifiniture sono di buona qualità ma sono necessarie delle opere di manutenzione ordinaria per rendere agibile l'ufficio. La superficie utile è pari a 35,91 mq. La Superficie Commerciale comprensiva della superficie ragguagliata dello scoperto è pari a 53 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale: foglio 12 particella 68 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: primo,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato, in un'area agricola, con traffico locale e parcheggi sufficienti.

Gli immobili sono venduti nella loro intera consistenza, a corpo e non a misura, con tutti i

diritti, azioni, ragioni, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive se e come esistenti.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in sanatoria n. 754/86 per lavori di costruzione di un locale ad uso industriale al p.t.; di un locale, minialloggio e di una civile abitazione a p.1 e di una civile abitazione a p. 2, per una cubatura totale di mc. 9.822,68 presentata il 31.12.86 con il n 754 di protocollo, rilasciata il 18.11.2002 con il n 609 di protocollo. .

Il titolo è riferito solamente a La Concessione si riferisce a tutti gli immobili realizzati sulla part. 68, compresi quelli non oggetto della presente perizia e di altra proprietà.

D.I.A. N. 49/2007, per lavori di Apertura di due ingressi all'edificio, presentata il 20/03/2007 con il n. 49 di protocollo per lavori di Divisione unità immobiliare a piano terra ad uso industriale - artigianale, presentata il 10/07/2007 con il n. 113/07 di protocollo, rilasciata il 21/08/2007 con il n. 51 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'intervento riguarda il solo piano terra e prevede la divisione dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di una parete in muratura e lo spostamento di un'altra, senza variazione di destinazione d'uso. 7.2.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra lo stato attuale e l'ultima pratica edilizia n. 51/2007 mostra evidenti difformità nella disposizione interna dei vani e nella destinazione d'uso. In particolare si rileva che nell'ultima pratica edilizia la parte su strada del sub 21 (scoperto di pertinenza BCNC) dal quale si accede a tutti e quattro i corpi risulta edificato al piano terra mentre nella realtà costituisce la zona di sosta prima del cancello di accesso allo scoperto. Nell'ultima pratica edilizia tutto il piano terra corrispondente all'ingresso scoperto e al piano terra del sub 26 (corpo C) è un unico vano rettangolare delle dimensioni 5,60 m x 22,15 m. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Permesso di Costruire per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso: €.2.500,00, **già detratti dal prezzo base d'asta**. Questa situazione è riferita a tutti i sub

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna difformità

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Con riferimento al Corpo B, sub 25 sono state rilevate le seguenti difformità: il locale magazzino e deposito è oggi diviso in due ambienti tramite una tramezzatura e vicino al WC è presente una rientranza non riportata nella planimetria catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: pratica DOCFA: €.800,00 già detratte dal prezzo base d'asta.

Con riferimento al Corpo D, sub 27 sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sono indicate due finestre che affacciano su altra proprietà nel bagno ma allo stato attuale non più esistenti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: pratica DOCFA: € 800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

**STATO DI POSSESSO:** immobile occupato *sine titulo* opponibile alla procedura **in corso di liberazione**

**Prezzo base: € 122.928,00;**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**Offerta minima € 92.196,00** (75% di € 122.928,00)

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

**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.**

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del CTU pubblicata sul pvp e sui siti internet indicati in ordinanza di 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.

## **D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA** **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, 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 13/11/24** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015,

nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita telematica.

Le suddette modalità comunque, **per comodità**, si riportano, **rinviano comunque ad una attenta lettura delle stesse alla relativa fonte (D.M. Giustizia e Ordinanza di vendita):**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA  
"TELEMATICA" :**

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;
- 2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
  - a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);  
se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale 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. 26.02.2015;
  - b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
  - c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;  
    - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
    - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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, un inabilitato o un amministrato 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 o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero 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., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- d)** i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- e)** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- f)** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**3)** Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015,

l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) 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.

5). 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.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

**8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di



- matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
  - se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
  - quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore **–ABILIO S.P.A.–** le cui coordinate sono: **IBAN IT 19 R 03395 12900 05200 1112666** con unica **causale “ASTA”**; la cauzione, nelle modalità e misura già indicate e sopra riportate, dovrà essere accreditata entro le ore 12,00 **del giorno precedente il termine ultimo per la presentazione dell'offerta**(esclusi sabato, domenica e festivi), affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito; a tal fine si consiglia di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della presentazione dell'offerta al fine di verificarne il buon fine (esclusi sabato, domenica e festivi);

**IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **per 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;

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della [procura speciale notarile](#) rilasciata in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **tre** giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere

trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

---

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO  
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, **qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

**non è assolutamente consentita la rateizzazione del saldo prezzo;**

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare **ricorso ad un contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di*

*mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) , [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano **Tuttomercato** e sul mensile **Vendite giudiziarie** e siti web correlati;

### **RENDE NOTO**

che 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 DPR 06/06/2001, n. 380) 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;

che 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;

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

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

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza come di seguito precisato nelle informazioni, 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;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del

pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;

**che la partecipazione alla vendita implica:**

la lettura integrale della relazione di stima e/o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

### **INFORMA**

- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 6 cpc come modificato dalla L. n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";
- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode Delegato, mentre per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o altro mezzo equipollente.

Lecce, lì 01.06.24

Il Professionista Delegato  
*Dott.ssa Francesca Petrucelli*