



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**  
**PROCEDURA N. 83/2021 R.G. ES. IMM.**

**G.E. DOTT. A. BARBETTA**  
**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. Sergio Memmo, del 24.02.2022;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica **ABILIO SpA** (già "NEPRIX SRL");
- visto il provvedimento reso dal G.E., dr. A. Barbetta, all'udienza del 16.10.24;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **10.03.2025 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 ABILIO SpA, **[www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)**, dei beni immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella Relazione di stima dell'Ing. C. Boccuni del 03/11/2021, reperibile sul sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, 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 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Terra - Comune di Castrì di Lecce - LE - Piazza dei Caduti civ. n. . .  
L'immobile è composto da un'abitazione a cui si accede, previo cortiletto su Piazza dei caduti, a soggiorno e pranzo con accesso

diretto a due camere da letto, quindi bagno e cucina. La cucina si affaccia, attraverso veranda chiusa a vetri, su di un cortile posteriore, che al momento è materialmente in comune con l'abitazione a piano primo, e da cui si accede ad una lavanderia e più in fondo a ciò che è rimasto di un vecchio fabbricato crollato o demolito che al momento contiene due vani coperti con Eternit, da demolire.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **130,00**.

Il lotto Confina: a Nord con part. 830, a Sud con sub. 2 e partt. 77 e ..., ad Est con Piazza dei caduti e ad Ovest con partt. 830, 71 e....

Identificato in Catasto fabbricati al foglio 11, mappale 757, sub.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale: 129 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte: 116 m<sup>2</sup>, posto al piano T - rendita: Euro 213,81.

**STATO DI POSSESSO:** occupato dalla signora ... in qualità di comproprietaria.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
**Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **ISCRIZIONI**

Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA, contro, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Importo Ipoteca Euro 260.000,00, Sorte Capitale Euro 130.000,00, a firma di notaio in data ai nn. 74827/21603 e iscritta a LECCE in data 10/09/2008 ai nn. e iscritta a Lecce in data ... ai n. ...

##### **PIGNORAMENTI**

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di BANCA contro ... - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 25/02/2021 ai n. e trascritto a LECCE in data 31/03/2021 ai nn. ...

**Altri oneri: nessuno**

**Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Conformità urbanistico edilizia:

Sono presenti dei piccoli vani in fondo al cortile con copertura in eternit quasi sicuramente realizzati all'interno di uno spazio dove prima esisteva un vecchio fabbricato.

Regolarizzabile con la demolizione degli stessi vani.

Conformità catastale: **nessuna difformità**

**Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà dei soli debitori e quindi non deve essere diviso.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari che al momento condividono lo stesso cortile posteriore che catastalmente è già stato suddiviso con le pertinenze definite anche sull'elaborato catastale e in termini di planimetrie catastali. Materialmente per poter dividere il cortile andrebbe realizzato un muro di confine che separi il cortile così come indicato sugli elaborati catastali, autorizzabile attraverso la presentazione di una SCIA presso il comune.

In termini di impianti:

- gli impianti idrici delle due unità immobiliari sono separati e derivati da un unico contatore di allaccio all'ente fornitore posizionato al civ. 31, ingresso delle scale per accedere a piano primo. Dal contatore che alimenta l'impianto dell'abitazione in oggetto a piano terra è derivato un contatore di sottrazione che alimenta l'impianto idrico dell'altra unità abitativa a piano primo. Pertanto volendo rendere indipendenti le forniture basterà spostare il contatore dall'ingresso al civ. 31 in altro posto accessibile solo dall'abitazione in oggetto per rendere indipendente l'impianto intercettando l'impianto principale e sezionando i due attuali.

- l'impianto fognante è collegato alla rete cittadina attraverso pozzetto posto davanti all'ingresso del civ. 31.

- l'impianto elettrico è indipendente;

- l'impianto di riscaldamento è derivato da una vecchia centrale termica con caldaia a gasolio ormai dismessa, pertanto per riutilizzare il vecchio impianto esistente con radiatori in ghisa bisogna intercettare le tubazioni e collegarle ad un nuovo gruppo termico alimentato a metano (da collegare alla rete cittadina presente) o all'impianto elettrico.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

**P.E. del 1961** costruzione di un fabbricato composto da vani quattro e accessori per uso di abitazione in via S. Croce, intestata a domanda di Autorizzazione per Costruzioni Edili, rilasciata in data 31/01/1961 - **Agibilità non rilasciata;**

**P.E. n. 13/75** costruzione di un vano ad uso scala di accesso al piano primo in Piazza dei caduti, intestata a domanda di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili, rilasciata in data 11/03/1976 - **Agibilità non rilasciata;**

**P.E. n. 32/93** sopraelevazione di un fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione - Piazza dei caduti civ. 31, intestata a nella qualità di proprietari del lastrico solare domanda di Concessione di Costruzione presentata in data 16/07/1993 e prot. n., rilasciata in data 28/03/1995 - n. 05/9. - **Agibilità non rilasciata**

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico nel Comune di Castrì di Lecce è il P.R.G., approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 987 del 09.07.2002, che definisce la seguente destinazione urbanistica “Zone B10 – RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE” normate dall’art. 42 delle NTA per l’immobile in oggetto.

### Art.42 – Zone B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona “A”, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d’uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $IF=5$  mc/mq
- Rapporto di copertura  $RC=0,60$  mq/mq;
- Altezza massima  $H_{max}=11,00$  m
- Numero di piani fuori terra  $N.P.=2$ +piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti;
- Distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con DGR n.1517 del 30.06.1978)  $D_f = \text{minimo } 10,00$  m;
- Distacco tra pareti finestrate (all’interno del P.P. suddetto)  $D_f = \text{minimo } 3,00$
- Rapporto  $H/L = \text{massimo } 1,5$

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l’intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

**PREZZO BASE LOTTO 1: EURO 26.492,63;**

**RILANCIO: EURO 1.500,00;**

**CAUZIONE: 10% PREZZO OFFERTO;**

**OFFERTA MINIMA EX ART. 571 CPC: EURO 19.869,47.**

### **LOTTO 2**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un’abitazione a Piano

Terra e Primo - Comune di Castrì di Lecce - LE - piazza dei Caduti civ. .

L'immobile è composto da un'abitazione a cui si accede, da vano scala con ingresso da Piazza dei caduti e con affaccio su spazio retrostante pavimentato da distaccare, previa realizzazione di muro divisorio, dal cortile comune con l'abitazione a piano terra.

A piano primo dal pianerottolo si accede a soggiorno, tinello disimpegno con tre letto e un bagno, quindi cucina, lavanderia e veranda chiusa.

Sul prospetto principale un balcone collega il soggiorno con due camere da letto, mentre sul retro il tinello si affaccia attraverso un un piccolo balconcino e dalla veranda con scalette in ferro esterne si accede a tre locali ammezzati sottostanti raggiungibili anche dalle scale principali interne.

Posto al piano terra, ammezzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **255,00**.

Identificato in catasto fabbricati Proprietà per ½, al foglio 11, mappale 757, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie Catastale Totale: 66 m<sup>2</sup>, posto al piano T - rendita: Euro 73,39. Proprietà per ½, foglio 11, mappale 757, sub 3, categoria lastrico solare, posto al piano 1.

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

**Occupato dai signori ... in qualità di proprietari.**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

###### **Iscrizioni:**

Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA contro, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Importo Ipoteca Euro 260.000,00, Sorte Capitale Euro 130.000,00, a firma di notaio in data 29/08/2008 ai nn. 74827/ e iscritta a LECCE in data 10/09/2008 ai nn. 38809/.

###### **Pignoramenti**

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di , contro , a firma di Ufficiale

Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 25/02/2021 ai n. e trascritto a LECCE in data 31/03/2021 ai nn. 10854/.

**Altri oneri:** nessuno

### **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

#### **Conformità urbanistico edilizia**

Dal progetto autorizzato risulta che:

- la distribuzione interna è differente da quanto realizzato;
- il balcone posteriore al tinello doveva essere solo una pensilina di copertura del piano terra, secondo quanto si evince dalla rappresentazione grafica di una finestra sul prospetto posteriore invece della portafinestra esistente;
- la veranda posteriore doveva essere una terrazza per dare luce ed aria alla cucina, al bagno ed alla camera da letto e invece è coperta;
- a piano terra l'ingresso e il vano scala non ha altra destinazione come invece risulta dalla categoria catastale C6 attribuita per garage.
- non è stata realizzata la copertura con travetti in cemento sul retro prospetto in corrispondenza di lavanderia e cucina.

Regolarizzabile mediante la presentazione di SCIA in sanatoria secondo l'art. 36 del DPR 380/2001 per la modifica della distribuzione interna, per la modifica del retrospetto, per il cambio di destinazione d'uso dell'ingresso a piano terra e per l'aumento di volume dovuto alla chiusura della terrazza posteriore che dai calcoli allegati al progetto autorizzato rientrerebbe nella volumetria possibile in zona B10 del PRG vigente (anche se con la modifica dell'areazione del bagno che diventerebbe cieco e della destinazione d'uso della camera da letto che non avrebbe più areazione e luce diretta dall'esterno).

Spese Diritti di segreteria: € 100,00

Sanzione Amministrativa: € 2.000,00

Spese Tecnico: € 1.500,00

**Totale Costi: € 3.600,00**

#### **Conformità catastale**

L'immobile a piano primo e parte dell'ammezzato non sono mai stati denunciati al Catasto Fabbricati, dove risulta ancora la sola area solare e l'ingresso è accatastato come garage mentre tale destinazione non risulta da alcuna pratica edilizia.

Regolarizzabile attraverso Denuncia di variazione catastale con la costituzione di una nuova Unità (DURC) e modifica della destinazione urbanistica dell'ingresso a piano terra.

Spese: € 50,00

Spese Tecnico: € 1.000,00

**Totale Costi: € 1.050,00**

#### **Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà dei soli debitori e quindi non deve essere diviso.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari che al momento condividono lo stesso cortile posteriore che catastalmente è già stato suddiviso con le pertinenze definite anche sull'elaborato catastale e in termini di planimetrie catastali. Materialmente per poter dividere il cortile andrebbe realizzato un muro di confine che separi il cortile così come indicato sugli elaborati catastali.

In termini di impianti:

- gli impianti idrici delle due unità immobiliare sono separati e derivati da un unico contatore di allaccio all'ente fornitore posizionato al civ. 31, ingresso delle scale per accedere a piano primo. Dal contatore che alimenta l'impianto dell'abitazione a piano terra è derivato un contatore di sottrazione che alimenta l'impianto idrico dell'unità abitativa in oggetto a piano primo. Pertanto volendo rendere indipendenti le forniture basterà fare una voltura dell'intestatario dell'attuale contatore al proprietario dell'appartamento con accesso dal civ. 31 dopo aver eseguito un nuovo allaccio nella confinante abitazione a piano terra.
- l'impianto fognante è collegato alla rete cittadina attraverso pozzetto posto davanti all'ingresso del civ.31.
- l'impianto elettrico è indipendente;
- l'impianto di riscaldamento è indipendente e alimentato da gruppo termico murale a gas metano da rete cittadina.

### **PRATICHE EDILIZIE**

**P.E. del 1961** costruzione di un fabbricato composto da vani quattro e accessori per uso di abitazione in via S. Croce, intestata a domanda di Autorizzazione per Costruzioni Edili, rilasciata in data 31/01/1961 - **Agibilità non rilasciata;**

**P.E. n. 13/75** costruzione di un vano ad uso scala di accesso al piano primo in Piazza dei caduti, intestata a domanda di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili, rilasciata in data 11/03/1976 -**Agibilità non rilasciata;**

**P.E. n. 32/93** sopraelevazione di un fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione - Piazza dei caduti civ. 31, intestata a nella qualità di proprietari del lastrico solare domanda di Concessione di Costruzione presentata in data 16/07/1993 e prot. n., rilasciata in data 28/03/1995.

**Agibilità non rilasciata.**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Lo Strumento Urbanistico nel Comune di Castrì di Lecce è il P.R.G., approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 987 del 09.07.2002, che definisce la seguente destinazione urbanistica "Zone B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE" normate dall'art. 42 delle NTA per l'immobile in oggetto.

#### **Art. 42 - Zone B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE**

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona "A", quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;

- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF=5 mc/mq
- Rapporto di copertura RC=0,60 mq/mq;
- Altezza massima H max =11,00 m.

Numero di piani fuori terra N.P.=2+piano terra

- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti;
- Distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con DGR n.1517 del 30.06.1978) Df =minimo 10,00 m
- Distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P. suddetto) Df =minimo 3,00
- Rapporto H/L=massimo 1,5.

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

**PREZZO BASE LOTTO 2: EURO 49.856,34;**

**RILANCIO: EURO 1.500,00;**

**CAUZIONE: 10% PREZZO OFFERTO;**

**OFFERTA MINIMA EX ART. 571 CPC: EURO 37.392,25.**

**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.**

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 **ABILIO SpA** (già "NEPRIX SRL") **[www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 3.03.25** inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 e 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 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 "**ABILIO SpA**", **www.venditegiudiziarieitalia.it**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IT19R0339512900052001112666**.

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](http://pst.giustizia.it). accedendo alla sezione “pagamento di bolli digitali”.

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

L’importo bonificato dall’offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore sul c/c intestato alla procedura 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 **ABILIO SpA**, [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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., 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.

h) 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. 83/2021 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 è l'**Avv. Marco Campa** con studio in Maglie (LE), alla via C. Palma n. 73; Custode Giudiziario del sopra indicato compendio immobiliare è lo stesso Professionista Delegato; agli stessi 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 delle relazioni peritali 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