

**Giudizio di scioglimento della comunione n. 6391/2021 R.G.**



## **TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE I° CIVILE**

**GIUDICE DOTT.SSA VIVIANA MELE**

**GIUDIZIO DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE N. 6391/2021 R.G.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Andrea F. Pezzuto (C.F. PZZNRF70A13I119D)**

**Tel./Fax 0832.1815193; Cell. 3483331922,**

**PEC: pezzuto.andreafrancesco@ordavvle.legalmail.it; E-mail: andrepezzuto@virgilio.it**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto **avv. Andrea F. Pezzuto**, con studio in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6, nominato Professionista Delegato dal Tribunale di Lecce, con ordinanza del 15.10.2024,

#### **AVVISA CHE**

il **giorno 18.3.2025, alle ore 12.00**, presso il proprio studio sito in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6, procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona**, tramite la **piattaforma del Gestore designato OXANET S.P.A., [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it)**, e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, **che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 25.3.2025, alle ore 12.00**. Nel caso di offerte pervenute entro i 10 minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori dieci minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema.

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

#### **LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione, a piano terra e primo piano, e di giardino-deposito, a piano terra, siti in Montesardo (Le), frazione di Alessano (Le), alla Via Nazionale, n. 17. Gli immobili sono censiti in N.C.E.U. del Comune di Alessano:

- foglio 26, particella 675, sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 194, Piano T-1, rendita € 453,19;

- foglio 26, particella 675, sub 12, cat. C/2, classe 3, superficie catastale totale mq. 51, Piano T, rendita € 64,97.

L'abitazione ha accesso da ampio portone prospiciente la Via Nazionale, con zona di ingresso e vano scala, che conduce al piano primo ed alle terrazze di copertura. L'abitazione è composta da ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, servizio igienico, n. 2 camere da letto, ampia terrazza a livello. L'abitazione presenta pavimenti di marmo con battiscopa coordinato, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi interni in legno, serramenti esterni in legno e tapparelle in superplastica; è dotata di impianti elettrico, termico (corpi radianti in ghisa) e idrico-fognante. L'unità abitativa necessita, nel complesso, di interventi di rifacimento/manutenzione, soprattutto in corrispondenza della terrazza a livello retrostante, in pessimo stato di conservazione. Il giardino-deposito (sub 12), posto a piano terra, è composto da spazi retrostanti destinati a giardino e a locali deposito, direttamente comunicanti, mediante scale esterna di collegamento, con l'abitazione (sub 2) posta al piano primo. L'intero edificio presenta una struttura in muratura portante, con coperture in parte a volta e in parte piane.

**Pratiche edilizie:** trattasi di immobile realizzato in data anteriore al 1967. Sono stati rinvenuti, presso il competente Ufficio tecnico, titoli edilizi per modifiche ed aggiunte relative alla costruzione di un androne al piano terra del fabbricato, risalenti al 16.3.1949. Sono state, inoltre, rinvenute pratiche edilizie per costruzione di una scala di accesso e collegamento del balcone esistente su Via Nazionale, rispettivamente del 14.7.1970 e dell'11.8.1970.

**Conformità catastale:** lo stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale.

**Stato di possesso:** libero.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
1	€ 141.400,00	€ 1.000,00	€ 14.140,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 106.050,00.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

## **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale destinato ad uffici (ex studio medico), sito in Montesardo (Le), frazione di Alessano (Le), alla Via Nazionale, lungo la direttrice principale che attraversa il centro urbano, in zona semicentrale. L'immobile è censito in N.C.E.U. del Comune di Alessano:

- foglio 26, particella 675, sub 7, cat. A/10, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 40, Piano T, rendita € 451,90.

Il locale (ex studio medico), posto al piano terra, ha accesso da Via Nazionale ed è composto da n. 2 vani e n. 1 servizio igienico con ventilazione forzata; presenta coperture a volta, pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, ed infissi, interni ed esterni, in legno. Il locale, realizzato con struttura in muratura portante, nel complesso necessita di interventi di manutenzione.

**Pratiche edilizie:** trattasi di immobile realizzato in data anteriore al 1967. Sono stati rinvenuti, presso il competente Ufficio tecnico, titoli edilizi per modifiche ed aggiunte relative alla costruzione di un androne al piano terra del fabbricato, risalenti al 16.3.1949. Sono state, inoltre, rinvenute pratiche edilizie per costruzione di una scala di accesso e collegamento del balcone esistente su Via Nazionale, rispettivamente del 14.7.1970 e dell'11.8.1970.

**Conformità catastale:** lo stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale. È stata riscontrata l'esistenza di una porta di comunicazione con il confinante sub 12 (giardino-deposito).

**Stato di possesso:** libero.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
2	€ 22.000,00	€ 1.000,00	€ 2.200,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 16.500,00.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

### **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale destinato ad uso commerciale (ex farmacia), sito in Montesardo (Le), frazione di Alessano (Le), alla Via Nazionale, lungo la direttrice principale che attraversa il centro urbano, in zona semicentrale.

L'immobile è censito in N.C.E.U. del Comune di Alessano:

- foglio 26, particella 675, sub 11, cat. C/1, classe 3, superficie catastale mq. 81, Piano T, rendita € 930,66.

Il locale, posto al piano terra, ha accesso da Via Nazionale ed è composto da uno spazio antistante (ex locale farmacia) e da uno spazio retrostante (ex vano ufficio e servizi); presenta coperture a volta, ad eccezione del vano retrostante realizzato con coperture piane in putrelle metalliche, pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi interni in legno e portone di ingresso in alluminio, con specchiature vetrate. Il locale, realizzato con struttura in muratura portante, necessita, pur essendo stato precedentemente oggetto di interventi di manutenzione/ristrutturazione ed adibito a farmacia, di interventi di manutenzione.

**Pratiche edilizie:** trattasi di immobile realizzato in data anteriore al 1967. Sono stati rinvenuti,

presso il competente Ufficio tecnico, titoli edilizi per modifiche ed aggiunte relative alla costruzione di un androne al piano terra del fabbricato, risalenti al 16.3.1949. Sono state, inoltre, rinvenute pratiche edilizie per costruzione di una scala di accesso e collegamento del balcone esistente su Via Nazionale, rispettivamente del 14.7.1970 e dell'11.8.1970.

**Conformità catastale:** lo stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale. È stata riscontrata l'esistenza di una porta di comunicazione con il confinante sub 12 (giardino-deposito).

**Stato di possesso:** libero.

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO BASE</b>	<b>RILANCIO MINIMO</b>	<b>CAUZIONE</b>
<b>3</b>	<b>€ 52.650,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 5.265,00</b>

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 39.487,50**.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO 4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Alessano (Le), località Montesardo (Le), in prossimità del centro abitato.

Il terreno è censito in N.C.T. del Comune di Alessano:

- foglio 25, particella 207: porzione AA, qualità seminativo, classe 2, are 52 e ca 08 (mq. 5.208), reddito dominicale € 22,86, reddito agrario € 14,79; porzione AB, qualità pascolo, classe U, are 49 e ca 60 (mq. 4.960), reddito dominicale € 3,59, reddito agrario € 1,79.

Il terreno, a destinazione agricola, ricade nel Programma di Fabbricazione vigente in zona E "Agricola", caratterizzata dalla presenza di unità abitative a carattere sparso. Il terreno risulta non utilizzato e presenta estese formazioni di roccia affiorante; confina, lungo un lato, con area di pertinenza condotta interrata AQP.

**Stato di possesso:** libero.

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO BASE</b>	<b>RILANCIO MINIMO</b>	<b>CAUZIONE</b>
<b>4</b>	<b>€ 45.756,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 4.575,60</b>

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 34.317,00**.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

## **LOTTO 5**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Alessano (Le), località Montesardo (Le), in prossimità del centro abitato.

Il terreno è censito in N.C.T. del Comune di Alessano:

- foglio 25, particella 273, qualità seminativo, classe 2, are 68 e ca 57 (mq. 6.857), reddito dominicale € 30,10, reddito agrario € 19,48.

Il terreno, a destinazione agricola, ricade nel Programma di Fabbricazione vigente in zona E “Agricola”, caratterizzata dalla presenza di unità abitative a carattere sparso. Il terreno risulta arato, utilizzato, variamente recintato con muretti a secco e/o delimitazioni in conci murari di altezze variabili e, per un piccolo tratto, delimitato da area di pertinenza condotta interrata AQP.

**Stato di possesso:** libero.

<b>LOTTO</b>	<b>PREZZO BASE</b>	<b>RILANCIO MINIMO</b>	<b>CAUZIONE</b>
<b>5</b>	<b>€ 39.770,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 3.977,00</b>

L’offerta minima, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 29.827,50**.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

I suddetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell’esperto Ing. Mauro Pellè, 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 11.3.2025** inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **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 c.p.c., 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 all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si riportano:

**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 **offerta.mvp.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 **OXANET S.P.A.** le cui coordinate sono: **IBAN: IT 49 H 01030 79651 000011677227** con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata entro le ore 12,00 del giorno precedente il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (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, 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 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.

### **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 del giudizio di scioglimento della comunione 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'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 del giudizio di scioglimento della comunione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice 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 il giudizio di scioglimento della comunione;*

- 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) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

- la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita: sull'edizione 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 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;

- 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, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile occupato, con spese a carico del giudizio di scioglimento della comunione;

- 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, avvenuta l'aggiudicazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene, salvo esenzione da parte dei legittimati;

- che la partecipazione alla vendita implica:

- a. la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;
- b. l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;
- c. la dispensa degli organi del giudizio del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

#### **INFORMA**

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Professionista Delegato, mentre, per la compilazione ed il deposito della offerta, dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale; la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o altro mezzo equipollente.

**Lecce, 3.12.2024**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Andrea F. Pezzuto**