



P.E. n. 339/2022 R.G.Es. Imm.

TRIBUNALE DI LECCE - SEZIONE COMMERCIALE
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'avv. Federico MAZZARELLA DE PASCALIS, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.

- visto il provvedimento di vendita del G.E., Dr. Giancarlo Maggiore, del 14/03/2024, nonché l'Ordinanza di vendita del medesimo Giudice dell'Esecuzione del 16/04/2024, con la quale questi ha disposto la vendita in modalità asincrona;

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

AVVISA

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 11:00** avvierà la Vendita Telematica Asincrona dell'immobile sotto descritto, tramite la piattaforma del Gestore designato, www.garatelematica.it; in caso di offerte plurime e dopo la verifica della loro ammissibilità, darà luogo alla gara che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo e alla stessa ora in cui è iniziata, cioè il **1° aprile 2025 alle ore 11:00**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare indipendente sita in Presicce-Acquarica (Lecce) Localit. Acquarica – Via Ugo Foscolo 29/33.

Il lotto è costituito da un'abitazione unifamiliare indipendente sita in zona turistica/residenziale, distribuito su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato, con scoperto di pertinenza esclusiva che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione. A piano rialzato è presente l'abitazione principale, attualmente allo stato rustico avanzato, che si compone di ampio ingresso soggiorno, tre camere da letto, bagno e cucina abitabile, prospiciente alla veranda posteriore da cui si accede anche al piano seminterrato attraverso una rampa di scala esterna. Al piano seminterrato, invece, è presente un ampio garage e dei locali ad uso deposito, attualmente adibiti ad abitazione, così distribuiti: ampia sala da pranzo con camino, cucina, bagno, camera da letto e cameretta, con ampio scoperto dipertinenza e giardino, posti sul lato posteriore dell'immobile, nel quale è altresì presente un ampio locale tecnico con annesso WC (entrambi abusivi). Completa il fabbricato, un vanoscale



che collegata i due piani dell'abitazione con il lastricato solare di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sebbene l'accesso dall'esterno a piano terra e la porta di comunicazione con il piano rialzato, siano attualmente murati. L'immobile è accessibile direttamente dalla via Ugo Foscolo, attraverso tre diversi accessi: il principale al civico 33 da cui si accede all'abitazione a piano rialzato, attraverso un cortile di pertinenza; il secondo carrabile, al civico 31, dal quale si accede al garage e ai locali a piano seminterrato; ed il terzo pedonale, al civico 29, che porta direttamente allo scoperto a livello seminterrato sul retro dell'immobile. Posto al piano Rialzato e Seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 543,40. E' Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 foglio 13 mappale 546 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 192 m. Totale: escluse aree scoperte: 169 m., composto da vani 7 vani, posto al piano T, rendita: 271,14.

- fabbricati: intestata a SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 foglio 13 mappale 546 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 70 m., superficie catastale totale 84 m., posto al piano S1, rendita: 83,15.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista agricola residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Caratteristiche zone limitrofe: agricole residenziali. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: costa salentina, Santa Maria di Leuca.

STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero al piano rialzato ed occupato al piano seminterrato, da parenti dell'esecutato in uso gratuito.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

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

Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI BANCA S.P.A., contro SABATO Luigi, a firma di Notaio DE



NUNZIO Andreina in data 05/02/2008 ai nn. 3475 repertorio e 2412 raccolta, iscritto a Lecce in data 08/02/2008 ai nn. 5321 reg. generale e 872 reg. particolare.

importo ipoteca: 30.782,26

importo capitale: 60.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA a favore di VANTAGGIO Immacolata, contro SABATO Luigi, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 11/06/2014 ai nn. 2970/2014 repertorio, iscritto a Lecce in data 12/03/2018 ai nn. 8177 reg. generale e 937 reg. particolare

importo ipoteca: 118.000,00

importo capitale: 212.400,00

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI BANCA S.P.A., contro SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969, a firma di Corte d'Appello di Lecce in data 30/01/2021 ai nn. 5178 rep., trascritto a Lecce in data 18/02/2021 ai nn. 5540 reg. generale e 4383 reg. particolare Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI BANCA S.P.A., contro SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969, a firma di Corte d'Appello di Lecce in data 12/10/2022 ai nn. 4776 rep., trascritto a Lecce in data 08/11/2022 ai nn. 42292 reg. generale e 33100 reg. particolare

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni a piano rialzato e seminterrato;
- presenza di un vano tecnico con annesso WC a livello seminterrato sul retro dell'immobile;
- presenza di una scala esterna laterale e diversa quota di livello dello scoperto posteriore con annesso giardino.

Regolarizzabili mediante presentazione SCIA in Sanatoria ai sensi dell-art.37 del DPR 380/01 e demolizione parziale del vano tecnico per rientrare nei limiti della cubatura assentita e ripristino destinazione d'uso demolizione parziale e ricostruzione vano tecnico, comprese spese di trasporto e smaltimento.



(valore presunto): € 3.000,00

oblazione (valore presunto): € 2.000,00

oneri tecnici (valore presunto): € 1.500,00

Oneri totali: € 6.500,00

Diversa destinazione d'uso dei locali a piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante ripristino destinazione d'uso autorizzata

Conformità catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni a piano rialzato e seminterrato;
- presenza di un vano tecnico con annesso WC sul retro dell'immobile a livello seminterrato;
- presenza di una scala esterna laterale e diversa quota di livello dello scoperto posteriore con annesso giardino.

Regolarizzabili mediante presentazione pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni:

Oneri tecnici (valore presunto): € 1.000,00

Oneri catastali (valore presunto): € 50,00

Oneri totali: € 1.050,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie 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

LOTTO DI VENDITA UNICO

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 63.750,00	€. 1.000	€. 6.400,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è di **€. 47.850,00**

Cauzione 10% del prezzo offerto.

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



Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”. L’offerente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia del CTU e dell’ordinanza del Giudice in cancelleria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

1. a) Il gestore della vendita telematica è: OXANET.IT

2. b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: www.garatelematica.it

3. c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato.

2. Modalità di presentazione dell’offerta di acquisto in via telematica.

a) I soggetti interessati, escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi, dovranno formulare l’offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

b) L’offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell’ordinanza di vendita.

c) L’offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati e del pagamento mediante bonifico della cauzione, deve essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica (esclusi: sabati, domeniche e festivi) cioè alle ore 12:00 del 18/03/2025.

d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta, mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.

e) L’offerta di acquisto 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.

f) L’offerta di acquisto, 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 p.e.c., ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.



g) In alternativa a quanto previsto al precedente punto f), è possibile trasmettere l'offerta di acquisto ed i documenti allegati a mezzo di casella 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 d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 412 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata 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 deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;



- 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.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

3. Cauzione.

a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del **Gestore OXANET.IT**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:

- IT49H0103079651 0000116772 27 intestato a Oxanet.it Spa - presso Monte Paschi di Siena-filiale di Galatina, riportando esclusivamente la causale "ASTA".

b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.

c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, non oltre 5 giorni dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.

d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

4. Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.garatelematica.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal



professionista delegato solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garatelematica.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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.

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, dal 25/03/2025 al 1°/04/2025, nel computo dei cinque giorni non si computano i sabati le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale, e terminerà nel medesimo orario in cui è iniziata (ore 11.00).



Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma 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.

Oneri fiscali e versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

a) L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato, relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica



certificata, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, che in nessun caso può essere superiore ai 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

b) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.

d) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

e) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare col numero di Ruolo; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

5. Regime della vendita.

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata e integrata 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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; 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;

e) 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;

f) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato Avv. Federico Mazarella De Pascalis, nel suo studio in Lecce alla Via Braccio Martello n. 36 cell. 335-6683041 – pec:mazzarelladepascalis.federico@ordavvle.legalmail.it - e-mail: avv.fmazzarelladepascalis@gmail.com).

Il medesimo Professionista delegato è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile, ex art. 560 c.p.c. e allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile consultare il portale www.garatelematica.it.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art. 490, c.1, c.p.c. e art. 631-bis c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'Ordinanza, dell'Avviso di vendita e della C.T.U. sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".
- pubblicazione dell'Ordinanza, dell'Avviso di Vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.oxanet.it e www.fallcoaste.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.
- Pubblicazione per estratto dell'Avviso di Vendita su:
 - "Vendite Giudiziarie";
 - La Gazzetta del Mezzogiorno;
 - Tuttomercato.

Lecce, li 10 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Mazzarella De Pascalis