



## TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

n. 09/2022 LPD.

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA ASINCRONA IV ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato dott. Matteo Mangia cell. 3207427563 indirizzo e-mail [mangiamatteo2@gmail.com](mailto:mangiamatteo2@gmail.com) ; pec: [matteo\\_mangia@pec.it](mailto:matteo_mangia@pec.it)

- Visto l'ordinanza di vendita del G.D. dott. Antonio Barbetta del giorno 30.10.2023
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **09/05/2025** alle ore 09.30 (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 -16/05/2025** - nel medesimo orario in cui è iniziata), procederà,

**alla vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma del gestore **Zucchetti Software Giuridico srl [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)** del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile. 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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, purché 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura. 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.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”**

### **LOTTO 1:**

Piena proprietà di immobile oggetto di valutazione sito in Martano, si struttura in due particelle: foglio 8 p.lla n 221 dal quale si può facilmente accedere da strada provinciale 147 Martano - Borgagne n. snc piano T, censito nel Comune di Martano con categoria C/2 (deposito), classe 2, consistenza 125 mq; foglio 8 p.lla 220 distinto nel catasto terreni con reddito dominicale: euro 13,45 - reddito agrario: euro 13,44 - Superficie: 8.701 mq. Terreno con forma irregolare. Si può avere accesso sia dalla strada provinciale 147 Martano – Borgagne che da una piccola strada vicinale che costeggia il Monastero Cistercense - Santa Maria della Consolazione. Il terreno presenta in parte una recinzione a secco non ben definita, data la natura geologica della roccia (calcareo/sedimentaria) soggetta a notevoli alterazioni fisiche/meccaniche dovute agli agenti atmosferici e gli sbalzi termici, nel corso del tempo ha causato la disgregazione dei litotipi determinando, in questo modo, un'instabilità delle pietre con il conseguente slittamento sotto l'azione del proprio peso strutturale. Il fabbricato di circa 141 mq di copertura destinato ad uso deposito, presenta una sagoma in pianta regolare di forma rettangolare. Detto fabbricato risulta intercluso dalla recinzione di blocchi di cemento con accesso sia dalla strada provinciale che dalla strada vicinale percorrendo un tratto di strada accessibile dal fondo di proprietà. Il fabbricato presenta una copertura piana in cattivo stato di conservazione. Identificati al catasto fabbricati e terreni: intestati Termo Salvatore per la quota di 1000/1000 come da Atto del

17/03/2012 Pubblico ufficiale BALDASSARRE ANTONIO Sede ALESSANO (LE) Repertorio n. 96148 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 16085.1/2012 Reparto PI di LECCE in atti dal 14/06/2012.

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:**

Ai fini urbanistici il terreno risulta in parte in zona E4 - zona Agricola di salvaguardia e di interesse ambientale, in parte risulta ricadere nei vincoli di salvaguardia e di rispetto

**CONFORMITA' CATASTALE:**

La planimetria catastale depositata presso il NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Martano non coincide con lo stato attuale dei luoghi. In particolare:

- Sono stati apportati interventi che hanno comportato una diversa disposizione degli spazi interni, i quali non sono ancora stati completati.
- L'altezza dell'edificio non corrisponde allo stato attuale, poiché è stata riscontrata un'altezza di 3,55 metri, mentre gli estratti catastali indicano un'altezza di 4,50 metri.

**PRATICHE EDILIZIE:**

- concessione edilizia associata alla pratica numero 264 del 1977, assegnata alla signora Bovio Oronza. La suddetta concessione edilizia emerge una carenza di specifiche riguardo a una porzione di fabbricato che risulta essere contigua in base alla documentazione catastale e allo stato di fatto
- L'immobile è sprovvisto di tutti gli elementi principali quali servizi tecnologici ed impianti per renderlo agibile.

**Lotto 1**

<b>Bene</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Cauzione</b>	<b>Rilancio minimo</b>
fabbricato + terreno	23.975,44	2.397,54	719,00
fabbricato			
TERRENO			

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad euro 17.981,58

**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.** Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore

e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c secondo il modulo ministeriale.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito

www.fallcoaste.it.

E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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 02/05/2025**.

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 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, 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 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 minorenni:** 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 presentatore dell'offerta. 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 delle vendite ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** , **le cui coordinate sono: IBAN IT 71 X 03069 11884**

**10000010203** 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 paga il bollo in autonomia con F24. In caso di mancata aggiudicazione, la procedura provvederà 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'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: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.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. Il delegato autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare 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 GD, 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;
- la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

**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.

**n)** 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 n. **09/2022..**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando i seguenti riferimenti: Dott. Matteo Mangia cell 3207427563 indirizzo e-mail mangiamatteo2@gmail.com; pec: matteo\_mangia@pec.it. La partecipazione alla vendita implica:

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

**Il Professionista Delegato**

**dr. Matteo Mangia**