



## TRIBUNALE DI LECCE

### Sezione Commerciale

P.E. n. 92/2018 R.G.Es. Imm.

#### AVVISO DI VENDITA ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA

Il Professionista Delegato, Avv. Fabrizio Marte, con studio in Lecce alla Via Campania, 46, tel. 3473650573, indirizzo e-mail: fabri.m@alice.it – pec.: marte.fabrizio@ordavvle.legalmail.it

- vista l'ordinanza di delega per la vendita senza incanto del Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Silvestrini del 22.01.2019 ed il successivo decreto integrativo del 29.03.2023;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Silvestrini del 10.01.2022;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. Capone del 13.11.2023
- vista la nomina del gestore della vendita telematica, **Abilio s.p.a.** con sede in Faenza (Ra) alla via G. Galilei, 6;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

#### A V V I S A

che, il giorno **07.05.2025 ore 11,00** (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 – esclusi sabati, domeniche e festivi - ovvero il **14.05.2025** nel medesimo orario in cui è iniziata) procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del gestore Abilio s.p.a. ([www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)) dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare di seguito descritto 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:

#### **LOTTO 13**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.**

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia

di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **37,5**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a \*\*\*\*\*foglio 5 mappale 1461 subalterno 42, Categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 44 mq, composto da vani 37 mq, posto al piano S2, - rendita: € 64,97.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 41

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:** *nessuna difformità*

**CONFORMITA' CATASTALE:** *nessuna difformità*

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 rilasciato in data 04/04/2005 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 rilasciato in data 12/01/2006 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 rilasciato in data 18/10/2006 e successive varianti - P.E. n. n°21/08 rilasciato in data 21/02/2008 e successive varianti. Certificato di agibilità: il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2.

**al valore d'asta di Euro 7.889,06 ( settemilaottocentottantanove/06)**

**offerta minima Euro 5.916,79 ( cinquemilanovecentosedici/79)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00 ( mille/00)**

### **LOTTO 15**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.**

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Dotato di infisso interno con griglia di protezione metallica. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,05**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \*\*\*\* foglio 5 mappale 1461 subalterno 44, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 31 mq, composto da vani 28 mq, posto al piano S2, - rendita: € 49,17.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 43, sub 45

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:** *nessuna difformità*

**CONFORMITA' CATASTALE:** *nessuna difformità*

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 rilasciato in data 04/04/2005 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 rilasciato in data 12/01/2006 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 rilasciato in data 18/10/2006 e successive varianti - P.E. n. n°21/08 rilasciato in data 21/02/2008 e successive varianti. Certificato di agibilità: il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2.

**al valore d'asta di Euro 5.558,20 ( cinquemilacinquecentocinquantotto/20)**

**offerta minima Euro 4.168,65 ( quattromilacentosessantotto/65)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00 ( mille/00)**

### **LOTTO 18**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.**

Composto da un piccolo vano deposito all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato

Condominio "Le Farfalle" costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **2,87**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \*\*\* foglio 5 mappale 1461 subalterno 50, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 5 mq, composto da vani 3 mq, posto al piano S2, - rendita: € 5,27.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 20, sub 49

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:** *nessuna difformità*

**CONFORMITA' CATASTALE:** *nessuna difformità*

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 rilasciato in data 04/04/2005 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 rilasciato in data 12/01/2006 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 rilasciato in data 18/10/2006 e successive varianti - P.E. n. n°21/08 rilasciato in data 21/02/2008 e successive varianti. Certificato di agibilità: il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2.

**al valore d'asta di Euro 1.187,02 ( millecentottantasette/02)**

**offerta minima Euro 890,26 ( ottocentonovanta/26)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 ( mille/00)**

## **LOTTO 19**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.**

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \*\*\*\* foglio 5 mappale 1461 subalterno 77, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 38 mq, composto da 33 mq, posto al piano S1, - rendita: € 57,95.

Confini: Fg. 5 p.lla 1461 sub 69

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:** Sono state riscontrate le seguenti difformità: ampliamento di superficie non residenziale regolarizzabili mediante Parere di conformità VV.FF. integrando le planimetrie della pratica già depositata presso il Comando dei VV.FF., Permesso di Costruire in Sanatoria ( art. 36 dpr 380/01 - Accertamento di Conformità) sanabili in base all'Art.34 comma 2 del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale).

Sanzione amministrativa: € 516,00 Diritti di segreteria: € 15,50

n.2 marche da bollo: € 33,00 Spese tecniche: € 1.200,00 Oneri totali: € 1.764,50

**CONFORMITA' CATASTALE:** *nessuna difformità*

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 rilasciato in data 04/04/2005 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 rilasciato in data 12/01/2006 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 rilasciato in data 18/10/2006 e successive varianti - P.E. n. n°21/08 rilasciato in data 21/02/2008 e successive varianti. Certificato di agibilità: il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2.

**al valore d'asta di Euro 6.875,71 ( seimilaottocentotantacinque/71)**

**offerta minima Euro 5.165,78 ( cinquemilacentosessantacinque/78)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 ( mille/00)**

### **LOTTO 20**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Terragno, angolo Via Matteotti.**

Composto da un vano box posto all'interno di un complesso edilizio residenziale denominato Condominio "Le Farfalle", costituito da due fabbricati destinate a civili abitazioni, locali commerciali a piano terra, e box e depositi ai due piani interrati. Posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33,85**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \*\*\* foglio 5 mappale 1461 subalterno 80, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale 39 mq, composto da 34 mq, posto al piano S1, - rendita: € 59,70.

Confini: Fg. 5 p.la 1461 sub 69, sub 81, sub 30

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:** *nessuna difformità*

**CONFORMITA' CATASTALE:** *nessuna difformità*

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. Permesso di Costruire n°20/05 rilasciato in data 04/04/2005 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°01/06 rilasciato in data 12/01/2006 e successive varianti - P.E. n. Permesso di Costruire n°59/06 rilasciato in data 18/10/2006 e successive varianti - P.E. n. n°21/08 rilasciato in data 21/02/2008 e successive varianti. Certificato di agibilità: il rilascio del CPI consentirà l'ottenimento del Certificato di Agibilità dei piani interrati S1 ed S2.

**al valore d'asta di Euro 6.992,58 ( seimilanovecentonovantadue/58)**

**offerta minima Euro 5.244,43 ( cinquemiladuecentoquarantaquattro/43)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 ( mille/00)**

### **LOTTO 21**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) via Antonio Gramsci.**

Composto da un piccolo vano deposito posto a piano secondo interrato, all'interno di un complesso edilizio residenziale di dieci unità immobiliari distribuite in un unico corpo di fabbrica denominato Condominio "Elite", costituito da un piano rialzato, primo e secondo piano, un piano seminterrato destinato a box auto ed un secondo piano interrato

Posto al piano S1 - S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **29**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \*\*\* foglio 6 mappale 1057 subalterno 17, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale 35 mq, composto da 28 mq, posto al piano S1 - S2, - rendita: € 49,17.

Confini: Fg. 6 p.la 1057 sub 10

**CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA:** *nessuna difformità*

**CONFORMITA' CATASTALE:** *nessuna difformità*

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. Permesso di Costruire n°06/10 rilasciato in data 16/03/2010 e successive varianti - P.E. n. SCIA n°9425/11 rilasciata in data 06/07/2012.

**al valore d'asta di Euro 4.769,29 (quattromilasettecentosessantanove/29)**

**offerta minima Euro € 3.576,97 (tremilacinquecentosettantasei/97)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 ( mille/00)**

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è fatta a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi 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 posti in vendita.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a 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. 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, 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.

Si rammenta che, 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.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Si precisa, infine, che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, con **espreso avvertimento** che gli oneri tributari e il compenso per l'attività del professionista delegato, che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

I suddetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. A. Longobardi, 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, reperibile per la consultazione da parte del presentatore dell'offerta sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata

“portale delle vendite pubbliche” (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) nonché sui siti internet [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), unitamente all’ordinanza di vendita ed al presente avviso.

Inoltre, l’utente interessato a partecipare alla vendita telematica, per ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all’area riservata e di attivazione della piattaforma di vendita telematica e sulle modalità di pagamento, può consultare il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) o contattare il gestore al n. 0546 1915197 o via mail al seguente indirizzo: [info@abilio.com](mailto:info@abilio.com)

Il professionista delegato Avv. Fabrizio Marte, con studio in Lecce, alla via Campania, 46, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

## CONDIZIONI DI VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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 designato [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 30.04.2025**, 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 ed 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) **al venti per cento (20%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore le cui coordinate IBAN sono:

**IT19R0339512900052001112666 , intestato ad Abilio s.p.a.** con unica causale “ASTA”, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura

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.

#### **Modalità della vendita telematica asincrona**

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Abilio S.p.a. con sede in Faenza (Ra) via G. Galilei, 6;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell’apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale ([www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)).
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato.

#### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto b). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto 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.

Nel giorno prefissato il sottoscritto Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione, sulla base dell’elenco dei bonifici ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno precedente l’asta;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;



- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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.

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

- tramite la piattaforma in precedenza indicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al sottoscritto Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il sottoscritto 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 (termine non soggetto a sospensione feriale); 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) Laddove la prima vendita vada deserta, il sottoscritto Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

i) In caso di aggiudicazione, il sottoscritto Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita (allegandovi il report prodotto e inviato tramite pec dal gestore).

l) Dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il sottoscritto Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

m) Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il sottoscritto professionista delegato segnalerà altresì al GE, ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.

n) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, si 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. 92/2018 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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il

creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

### **Adempimenti pubblicitari**

Il presente avviso sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

- Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c. che sarà richiesta entro 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega nel rispetto del termine di novanta giorni di cui all'art. 569 co. 3, primo periodo, per la presentazione delle offerte d'acquisto;
- Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;
- Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia"), oltre all'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;
- Pubblicazione dell'ordinanza di vendita nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su sito internet all'indirizzo [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it);

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Fabrizio Marte, con studio in Lecce via Campania, 46 - Tel. 0832247808 - e.mail: [fabri.m@alice.it](mailto:fabri.m@alice.it).

Lecce, addì 12 febbraio 2025

Il Professionista Delegato dal G.E.  
Avv. Fabrizio Marte