



TRIBUNALE DI LECCE

Giudizio di divisione immobiliare n. 9622/2018 R.G.C.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA **IV ESPERIMENTO**

Il professionista delegato **avv. Viva Gaetano Stefano con studio in Galatina (Le) alla via Pasquale Cafaro n. 37**, tel. 0836/639053 – 360/832771, e-mail avvocatostefanoviva@gmail.com, pec viva.gaetanostefano@ordavvle.legalmail.it;

- visto l'ordinanza di vendita del **G.I. Dott.ssa Caterina Stasi** in data 05.02.2024;
- visto il verbale di vendita deserta del 04.06.2024;
- visto il verbale di vendita deserta del 23.10.2024;
- visto il verbale di vendita deserta del 20.02.2025;
- visto l'art. 788 e 591 bis cpc

AVVISA

che **il giorno 20.06.2025 alle ore 10.00**, presso **SALA ASTE ZUCCHETTI** sita in Lecce Via Adriatica **n.4B - secondo piano**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. 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.

In caso di pluralità di offerte si aprirà una gara tra i partecipanti e le operazioni di vendita si protrarranno sino al 27.06.2025 ore 10.00, salvo estensione per i rilanci effettuati dagli offerenti negli ultimi dieci minuti.

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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; **le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice Istruttore, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.** Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di divisione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E PREZZO BASE

LOTTO 1 e 2)--- piena proprietà per la quota del 100/100 del fabbricato sito in Guagnano (Le) via Castello n. 16, costituito da piano terra della superficie di circa mq. 296 e da piano primo della superficie di mq. 216. L'immobile ricade nella zona A del Comune di Guagnano "Centro Storico" e si presenta in pessimo stato manutentivo. Individuato nel Catasto dei Fabbricati al fol. 33, p.lla 296, subb.:

--1, cat. A/3, cl.3, vani 8.0, RC €. 371,85; via Castello piano 1;

--2, cat. C/2, cl.1, mq. 215, RC €. 233,18; via Castello Piano T.

Nell'insieme confinante con Via Castello per due lati e con Via Sigillo.

PRATICHE EDILIZIE: Fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967 e non risultano pratiche edilizie a partire dal 1942.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: Lo stato di fatto del fabbricato non corrisponde alla planimetria presente in Catasto ed inoltre non risultano esistenti i titoli abilitativi per la costruzione dello stesso. La regolarizzazione potrà essere effettuata con permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001.

Stato di possesso: libero

Prezzo Base €. 100.000,00

Offerta minima €. 75.000,00

Rilancio minimo €. 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

LOTTO 3)--- piena proprietà per la quota di 100/100 del terreno agricolo sito in Guagnano (Le) località "Scalera" della superficie di circa mq. 8.327. Individuato nel Catasto dei Terreni al fol. 30, p.lla 144, uliveto, cl. 2, a. 83.27.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il terreno ricade in Zona "E" (esercizio attività agricole) del vigente PRG del Comune di Guagnano.

Stato di possesso: libero

Prezzo Base €. 8.000,00

Offerta minima €. 6.000,00

Rilancio minimo €. 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4)--- piena proprietà per la quota di 100/100 del terreno agricolo sito in Guagnano (Le) località "Scalera" della superficie di circa mq. 11.669 con ivi insistente locale deposito di circa mq.20. Nell'insieme individuato nel Catasto dei Fabbricati al fol. 30, p.lla 669, cat. C/2, cl.3, mq.16, RC €. 24,79; nel Catasto Terreni al fol. 30, p.lle 248 di a. 26.61; 289 di a. 23.91; 291 di a. 8.78; 637 di a. 15.19; 639 di a. 00.13; 640 di a. 25.82; 642 di a. 00.66; 668 di a. 12.79.

PRATICHE EDILIZIE: Non risultano pratiche edilizie a partire dal 1942 per il fabbricato in oggetto.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: Non risultano esistenti i titoli abilitativi per la costruzione dello stesso. La regolarizzazione potrà essere effettuata con permesso di costruire in sanatoria.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il terreno ricade in Zona "E" (esercizio attività agricole) del vigente PRG del Comune di Guagnano.

Stato di possesso: libero

Prezzo Base €. 16.000,00

Offerta minima €. 12.000,00

Rilancio minimo €. 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

LOTTO 5)--- piena proprietà per la quota di 100/100 del terreno agricolo sito in Guagnano (Le) località "Scalera" della superficie di circa mq. 9.227. Individuato nel Catasto dei Fabbricati al fol. 30, p.lla 669, cat. C/2, cl.3, mq.16, RC €. 24,79;

nel Catasto Terreni al fol. 30, p.lla 327 di a. 92.27

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il terreno ricade in Zona "E" (esercizio attività agricole) del vigente PRG del Comune di Guagnano.

Stato di possesso: libero

Prezzo Base €. 10.000,00

Offerta minima €. 7.500,00

Rilancio minimo €. 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo telematico del giudizio civile a firma dell'esperto **Ing. Elisa Vincenti del 28.01.2021** reperibile sul sito www.venditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 - esclusi i 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.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. www.fallcoaste.it

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'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 13.06.2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 il giudizio;
- l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente del giudizio (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai

120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono: IBAN IT71X 03069 11884 1000 0001 0203, 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. 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 al giudizio civile aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore della vendita telematica: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** www.fallcoaste.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica, sopra indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Gara e aggiudicazione

a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata ovvero il **27.06.2025 ore 10.00**. 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 d). 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) 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, provvedendo ad indire una nuova vendita.

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

--tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

--il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

--tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo

esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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 "Giudizio di divisione Immobiliare n. 9622/2018 R.G.C."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per il giudizio.

Il delegato **avv. Viva Gaetano Stefano** 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 utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero con comunicazione mail all'indirizzo avvocatostefanoviva@gmail.com.

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 del giudizio civile dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Galatina li, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
avv. Gaetano Stefano Viva