



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Civile

N. 4372/2015 R.G.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il Professionista Delegato **dott. Gianluigi Vitellio**, con studio in Lecce, Viale della Libertà n. 47, e-mail: esecuzioni@studiovitellio.it,

-Visto il provvedimento emesso all'udienza del 17/02/2026, con il quale il Giudice Istruttore disponeva che il Professionista Delegato riprendesse le operazioni di vendita del Lotto Unico, da tenersi entro il mese di giugno 2026;

- Vista l'ordinanza di vendita del Giudice Istruttore del 24/03/2026;

-Visto l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22.06.2026, alle ore 15:30** (l'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e **terminerà** il quinto giorno lavorativo successivo - 29.06.2026 - nel medesimo orario in cui è iniziata), procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite il gestore **Gruppo Edicom Spa**, attraverso la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro 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 gli immobili si trovano, 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 posti in vendita.

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.

Ogni 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 Professionista procederà, su richiesta, 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 UNICO

Il lotto unico sito a Martano (Lecce) alla via Magna Grecia, 65 e costituito da:

"A" - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO sito in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Martano (LE): foglio 12, mappale 593, subalterno 10 (già subalterno 1-7), categoria A/3, classe 3, vani 4, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 175,60.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di *** (in comunione legale dei beni) e per la quota di 500/1000 di ***.

In tale appartamento si accede da spazio scoperto comune a terzi che ha ingresso da via Magna Grecia n.65 e da un successivo spazio coperto comune anche all'appartamento "B" ed al vano scala comune che consente l'accesso agli appartamenti al primo piano (non oggetto di vendita) ed al piano seminterrato.

Internamente esso è formato da ingresso, disimpegno, letto, soggiorno, cottura e w.c. Il vano letto presenta un'uscita sul terrazzino a livello

posto sul prospetto principale, mentre il soggiorno ha l'uscita sul balcone del prospetto posteriore.

L'appartamento ha un'altezza interna mediamente di circa ml 3,00 ed è stato costruito, nell'originaria consistenza, nel 1978. Esso è dotato di pavimentazioni ceramiche, muri intonacati e tinteggiati, impianto idrico-fognante, impianto elettrico. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale autorizzata di circa mq 80,18.

“B” - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO sito in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Martano (LE): foglio 12, mappale 593, subalterno 9 (già subalterno 1-7), categoria A/3, classe 3, vani 6, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 263,39.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di *** (in comunione legale dei beni) e per la quota di 500/1000 di ***.

In tale appartamento si entra a DX sempre dallo stesso spazio coperto comune con l'appartamento “A” ed il vano scala di accesso agli appartamenti al primo piano (non oggetto di vendita) ed al piano seminterrato. L'interno dell'appartamento è costituito da: ingresso, vano letto cieco con entrata dal vano ingresso, disimpegno, soggiorno e camera da letto con affaccio sul prospetto posteriore dell'edificio.

Il balcone sul retro, in corrispondenza dell'uscita dal soggiorno, risulta parzialmente chiuso con infissi d'alluminio e vetro e corredato di porte di comunicazione sia con la scala di discesa nel giardino che con la restante parte del balcone comune all'appartamento “A”. Esso ha un'altezza interna di circa mediamente ml 3,00 ed è stato costruito nel 1978. Anch'esso è dotato di pavimentazioni ceramiche, muri intonacati e tinteggiati, impianto idricofognante, impianto elettrico.

Dal balcone chiuso sul retro si accede all'esterno, attraverso una scala in muratura, al retrostante giardino posto a quota seminterrata e caratterizzato dalla presenza di parti pavimentate, aiuole e terreno con presenza di alcuni alberi da frutto; accanto alla scala è presente un vano in muratura adibito a legnaia e dotato di copertura precaria in pannelli del tipo coibentati. Si evidenzia che allo stato attuale il giardino è accessibile esclusivamente da tale corpo edilizio (Appartamento B).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale autorizzata di circa mq 129,55.

“C” - LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Martano (LE): foglio 12, mappale 593, subalterno 11 (già subalterno 4), categoria C/2, classe 1, mq 155, piano S1, via Magna Grecia 65 - rendita: 200,13.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di *** (in comunione legale dei beni) e per la quota di 500/1000 di ***.

Detto locale è posto al piano seminterrato del fabbricato e vi si accede sia da rampa carrabile prospiciente via Magna Grecia che dal vano scala interno e comune a terzi.

Si è riscontrata l'esistenza di alcune opere in corso di realizzazione quali: muri divisorii al rustico, comunicazione con un'intercapedine lungo la porzione anteriore di tale locale e divisa in due metà accessibili di cui una direttamente dall'interno e l'altra invece dalla rampa carrabile. Si è riscontrato anche l'apertura di una nuova finestra che affaccia sul giardino retrostante, la chiusura di una finestra esistente e la trasformazione di un'altra portafinestra in finestra. Vi è inoltre sulla parte retrostante il collegamento con un vano in muratura adiacente e ricavato nello spazio sottostante la scala che collega il

balcone chiuso al piano rialzato dell'appartamento "B" con il sottostante giardino.

Il piano seminterrato adibito a deposito ha un'altezza interna di circa mediamente ml 2,63 ed è stato costruito nel 1978.

Il deposito ha una superficie commerciale autorizzata di circa mq 82,29.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nello strumento urbanistico vigente come zona urbanistica B3/Zone residenziali di completamento dotate di strumentazione urbanistica esecutiva. (n.t.a. all'art.37). Norme tecniche ed indici: Il fabbricato era compreso all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata denominato ***. Le n.t.a. (all'art.34) prevedono per le zone B le seguenti destinazioni: residenza, servizi per attività sociali, attività di carattere terziario compatibili con la residenza, attività di artigianato di servizio compatibili con la residenza, non inquinanti e non rumorose.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale ed extraurbana (i più importanti centri limitrofi sono Lecce e Maglie). Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento "Corpo A" al piano rialzato ad oggi risulta occupato.

L'appartamento "Corpo B" al piano rialzato ad oggi risulta occupato.

Il deposito "Corpo C" al piano seminterrato ad oggi risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. 143/77 per lavori di costruzione di un fabbricato al piano terra

e piano seminterrato. La Pratica risulta intestata a ***. Concessione Edilizia rilasciata in data 22/11/1977.

P.E. Integrazione al P.E. 143/77 intestata a ***. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/01/1978. Con questa pratica si provvede ad integrare la C.E. 143/77 mediante la riformulazione e specificazione delle destinazioni abitativa a piano terra e garage-deposito al piano seminterrato.

P.E. n. 37/1978 per lavori di variante alla destinazione d'uso del piano seminterrato da garage-deposito a deposito. La Pratica risulta intestata a ***. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/04/1978 La data di rilascio si riferisce alla approvazione con parere favorevole della CEC.

CILA n. 308 del 30/12/2021 per Bonus facciate intestata a ***.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

In merito alla conformità urbanistico-edilizia dello stato attuale non è stato possibile verificare se i calcoli statici (con i relativi allegati e certificato di collaudo statico da parte del collaudatore incaricato) risultino regolarmente depositati presso gli uffici della Regione Puglia – Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Lecce (ex Genio Civile). Nel caso in cui non fosse possibile reperire quanto sopra, si renderà necessario (anche ai fini dell'ottenimento dell'agibilità) redigere una relazione di calcolo strutturale con verifica delle strutture in c.a. che comporterebbe un costo di circa € 5.000 (escluso gli oneri di eventuali lavori di adeguamento delle strutture ai sensi della normativa vigente). Dunque in caso di mancato deposito da parte dell'appaltatore esecutore delle opere in c.a. dei calcoli statici relativi all'immobile presso i competenti uffici di cui sopra, ricadono sull'acquirente gli oneri conseguenti (compreso l'eventuale adeguamento delle strutture).

Per quanto riguarda le opere riscontrate con il sopralluogo del 11/03/2025 sia al piano rialzato che al piano seminterrato, non risulta essere stata presentata alcuna necessaria istanza edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano rialzato:

- l'originario e unico appartamento per civile abitazione, occupato da *** è stato suddiviso in due appartamenti con l'esecuzione di modifiche interne e di prospetto; le opere (tramezzature, intonaci, impianti, tinteggiature, portoncino) sono terminate;
- una parte (circa mq 8) del balcone retrostante è stato chiuso mediante l'apposizione di infissi metallici e destinato ad angolo cottura;

al piano seminterrato:

- sono state eseguite opere interne che si presentano ancora allo stato rustico (realizzazione di tramezzature e svellimenti di pavimento) e modifiche di prospetto riguardanti la chiusura ed apertura di finestre/portafinestra sia verso il giardino anteriore che verso lo scoperto posteriore oltre all'apertura di due porte di comunicazione con l'intercapedine, di cui una dall'interno del deposito e l'altra dalla rampa carrabile.
- sono state riscontrate inoltre ulteriori opere che hanno incrementato superficie e volume esistenti mediante l'utilizzo di intercapedine e sottoscala;

nel giardino retrostante:

- risultano realizzati un vano in muratura adiacente e sottostante la scala che collega il giardino con il balcone al piano rialzato (dell'appartamento B) ed un secondo vano in muratura adibito a legnaia. Il primo vano risulta collegato direttamente con il piano seminterrato mentre il vano legnaia (che presenta una copertura

precaria del tipo in pannelli coibentati) è accessibile soltanto dal giardino retrostante (e quindi dall'appartamento B).

Per una visualizzazione di quanto sopra riportato si rimanda alle Tavole 03 e 04 allegare all'elaborato peritale del 09/02/2026, a firma dell'arch. Sergio Cisternino.

Le difformità sanabili sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Martano di SCIA/PdiC che comprenderà le opere realizzate da sanare e quelle da demolire per la rimessa in pristino dello status quo ante.

Oneri per:

- opere edilizie per rimozione chiusura della piccola veranda retrostante mediante infissi: € 500,00;
- opere edilizie per demolizione nel giardino retrostante del vano adiacente sottoscala e del vano legnaia: € 2.000,00;
- opere edilizie per demolizione delle tramezzature al piano seminterrato; € 600,00;
- opere edilizie per riaperture/chiusure di vani luce sulle tamponature del piano seminterrato, prospicienti il giardino antistante e quello retrostante: € 3.700,00
- SCIA/PdiC: € 1.500,00 (al netto di eventuali ulteriori richieste da parte del Comune di Martano).

Oneri totali: € 8.300,00

In merito alla conformità catastale dello stato attuale

In virtù delle difformità urbanistico-edilizie sopra riscontrate con il sopralluogo del 11/03/2025, è stato effettuato il necessario aggiornamento degli atti catastali (Tipo mappale, Docfa) presso l'Agenzia del Territorio, dovendo rappresentare lo stato dei luoghi rilevato all'11/03/2025. In sintesi l'aggiornamento catastale ha preso atto della seguente consistenza attuale: n.2 piccoli

appartamenti al piano rialzato tra loro adiacenti, 1 deposito al piano seminterrato con presenza di alcune tramezzature e intercapedini e sottoscala, giardino retrostante (C) di pertinenza di uno dei 2 appartamenti a piano rialzato (il B) e caratterizzato dalla presenza di vano legnaia.

A seguito di una successiva presentazione nei termini di legge di necessaria istanza edilizia (SCIA o PdiC in sanatoria), nel caso in cui gli abusi riscontrati dovessero essere rimossi e nel caso si dovessero effettuare ulteriori opere per la divisione del lotto in due quote similari, si dovranno presentare conseguentemente i relativi aggiornamenti catastali. Gli oneri catastali di cui sopra sono invece stati posti a carico del creditore precedente.

Variazioni catastali: € 0,00

Oneri totali: € 0,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come attestato nelle relazioni notarili in atti e da ispezione ipotecaria effettuata dal CTU ed aggiornata, si riportano le seguenti formalità:

- Pignoramento, a favore di ***, per la quota di ½ contro *** è stato trascritto all'AgENZia del Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 27/05/2013 ai nn. 15942/12126.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da iscrizione volontaria per concessione a garanzia mutuo (rogata da notaio A. Baldassarre il 20/09/1988 rep . 27092 e iscritto presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 23/09/1988 ai nn. 32589/2711). Tale ipoteca in rinnovazione è stata iscritta presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 15/04/2008 ai nn.16172/2730 di formalità a

favore di *** contro *** per i diritti pari a ½ di proprietà per un importo ipoteca di € 41.316,55 (capitale € 20.658,27)

- Domanda giudiziale derivante da divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Lecce in data 11/05/2015 rep. 19308 e trascritta presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 25/05/2015 ai nn. 15029/12056 di formalità a favore di *** contro *** per i diritti di proprietà.

Per tutto quanto non specificato nel presente avviso di vendita, si rimanda al contenuto dell'elaborato peritale del 09/02/2026 a firma del CTU, arch. Sergio Cisternino.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Dalla relazione di stima depositata in atti il 09/02/2026, a firma dell'Arch. Sergio Cisternino, il valore di mercato complessivo dell'intero Lotto è pari ad € **239.464,44**.

Dall'importo di € 239.464,44 deve sottrarsi la somma di € 8.300,00 per spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali, che riduce il valore di mercato ad € **231.164,44**.

Trattandosi di vendita endoesecutiva ai fini del prezzo a base d'asta occorre poi detrarre il 15% del valore di mercato stimato dal CTU.

Il valore del Lotto è, dunque, di € **196.489,77**.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€196.489,77	€3.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 147.367,32.

Cauzione non inferiore al 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.

La documentazione è reperibile sul sito www.pvp.giustizia.it e sui siti di pubblicità oxanet.it, asteannunci.it, fallcoaste.it, immobiliare.it.

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 danominare, 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 Gruppo Edicom Spa**, attraverso la piattaforma www.garavirtuale.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 **15.06.2026**, 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 4e 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 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 **Gruppo Edicom Spa** dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN: IT02A0326812000052914015770**.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzidisciplinati, 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 alla procedura aperta 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 Gruppo Edicom Spa**, attraverso la piattaforma www.garavirtuale.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 lavorativo 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. 590e 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.

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;
- 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.

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 "N. 4372/2015 R.G."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio disperse per la procedura.

*** ** ** **

Maggiori informazioni sulla vendita possono essere richieste al Professionista Delegato dott. **Gianluigi Vitellio**. Mentre per la visione dei beni immobiliare richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://pvp.giustizia.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
Dott. Gianluigi Vitellio