

Tribunale di Lecce

Proc. n. 7988/2019 R.G.

GIUDICE: Dott. A. BARBETTA

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Giuseppe POSITANO

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

Il sottoscritto Professionista Delegato Prof. Avv. Giuseppe Positano con studio in Lecce, al Viale Francesco Lo Re n. 6 (cell.: 349.6434836; e-mail: info@studiopositano.com; pec: positano.giuseppe@ordavvle.legalmail.it), tale nominato con provvedimento del 21.09.2021

VISTI

- l'ordinanza di vendita del 16.03.2022 con la quale il Giudice ha indicato lo svolgimento della vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25);
- il provvedimento reso all'udienza del 15.5.2026 con il quale il Giudice ordinava *“di procedere con le operazioni di vendita, fissando quale prezzo base d'asta quello dell'ultimo esperimento di vendita”*;

AVVISA

che dal **giorno 22.9.2026 alle ore 10.00 al giorno 29.09.2026 alle ore 10.00** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Tuglie alla Contrada Prandico. Il fabbricato, disposto su due livelli, si compone, al piano terra, di un ristorante con sala ricevimenti ed al primo piano di un immobile residenziale. Il piano terra risulta composto da ingresso, sala hall centrale, sala ristorante ed intrattenimento con relativi servizi igienici e guardaroba ed una ulteriore sala bar. Sono, inoltre,

presenti una serie di ambienti accessori necessari all'attività ristorativa, retrostanti il fabbricato, quali: reparto cucine, sala preparazione pasti e lavastoviglie, deposito alimenti, celle frigo, gruppo wc e vano tecnico. Un'ampia aria circostante il fabbricato, attrezzata con terrazzamenti a livello, camminamenti esterni ed elementi decorativi, nonché un piccolo fabbricato di remota costruzione, privo di opere di rifinitura, costituisce pertinenza dell'immobile. Il primo piano si raggiunge da una scala posta in posizione retrostante. Questo è costituito da ingresso, soggiorno, due disimpegni, due camere da letto e tre vani wc. Completano l'immobile i terreni circostanti il fabbricato, con orografia pianeggiante. Strutturalmente il fabbricato è composto da un nucleo di remota costruzione, con muratura portante e copertura a volte, e da una porzione realizzata in ampliamento, con struttura a telaio in cemento armato. Le varie superfici murarie sono in parte intonacate e finite con tinteggiatura ed in parte del tipo muratura di tufo a secco. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'approvvigionamento idrico ed elettrico avvengono a mezzo di un allacciamento alle reti pubbliche, mentre lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di un impianto di depurazione ed una rete di sub irrigazione. La sala ristorante è dotata di un impianto di climatizzazione estiva ed invernale. Relativamente a tutti gli impianti si specifica che non è stato possibile verificare la rispondenza dei requisiti alla normativa cogente, né verificare il corretto funzionamento di tutte le varie componenti. Si specifica inoltre il passaggio e l'attraversamento di una condotta interrata principale AQP.

Identificato al NCT di Tuglie: fg. 9, p.lla 7, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 27 ca 06, r.d. € 10,48, r.a. € 9,78; fg. 9, p.lla 7, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 21 ca 49, r.d. € 11,65, r.a. € 6,66; fg. 9, p.lla 53, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 18 ca 21, r.d. € 7,05, r.a. € 6,58; fg. 9, p.lla 53, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 67 ca 74, r.d. € 36,73, r.a. € 20,99; fg. 9, p.lla 470, Uliveto, cl. 21, are 13 ca 92, r.d. € 5,39, r.a. € 5,03; fg. 9, p.lla 472, Seminativo, cl. 21, ca 28, r.d. € 0,15, r.a. € 0,09; fg. 9, p.lla 474, Seminativo, cl. 21, are 05 ca 47, r.d. € 2,97, r.a. € 1,70; fg. 7, p.lla 149, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 28 ca 01, r.d. € 10,85, r.a. € 10,13; fg. 7, p.lla 149, porz. AB, Vigneto, cl. 22, are 16 ca 95, r.d. € 31,95, r.a. € 13,13; fg. 7, p.lla 177, Vigneto, cl. 1, are 02 ca 02, r.d. € 5,06, r.a. € 1,88; fg. 7, p.lla 178, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 00 ca 60, r.d. € 0,23, r.a. € 0,22; fg. 7, p.lla 178, porz. AB, Vigneto, cl. 22, are 01 ca 40, r.d. € 2,64, r.a. € 1,08; fg. 7, p.lla 179, Vigneto, cl. 22, ca 13, r.d. € 0,25, r.a. € 0,10; fg. 7, p.lla 180, Seminativo, cl. 21, ca 61, r.d. € 0,33, r.a. € 0,19; fg. 9, p.lla 9, Uliveto, Classe 21 Superficie are 17 ca 60 Rd € 6,82 Ra € 6,36; fg. 9 p.lla 56, Seminativo, cl. 21, are 21 ca 35, r.d. € 11,58, r.a. € 6,62; fg. 9, p.lla 69, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 04 ca 92, r.d. € 1,91 r.a. € 1,78; fg. 9, p.lla 69, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 33 ca 47, r.d. € 18,15 r.a. € 10,37; fg. 9, p.lla 71, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 22 ca 83, r.d. € 8,84 r.a. € 8,25; fg. 9, p.lla 71, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 75 ca 08 r.d. € 40,71, r.a. € 23,27; fg. 9, p.lla 137, Seminativo, cl. 21, are 17 ca 40 r.d. € 9,44 r.a. € 5,39; fg. 9, p.lla 219, Vigneto, cl. 21, ca 30, r.d. € 0,75 r.a. € 0,28; fg. 9, p.lla 231, Seminativo, cl. 21, are 02 ca 64, r.d. € 1,43 r.a. € 0,82; fg. 9, p.lla 234, Seminativo, cl. 21, are 16 ca 08 r.d. € 8,72 r.a. € 4,98; fg. 9, p.lla 320, Vigneto, cl. 21, are 12 ca 70, r.d. € 31,81 r.a. € 11,81; fg. 9, p.lla 368, Seminativo, cl. 21, are 12 ca 16, r.d. € 6,59 r.a. € 3,77; fg. 7, p.lla 258, Vigneto, cl. 22, are 02 ca 11 Rd € 3,98 Ra € 1,63; fg. 7, p.lla 259 Vigneto, cl. 22, ca 53, r.d. € 1,00 r.a. € 0,41; fg. 9, p.lla 526, Seminativo, cl. 21, are 37 ca 07, r.d. € 20,10 r.a. € 11,49; fg. 9, p.lla 528,

seminativo, cl. 21, ca 40, r.d. € 0,22 r.a. € 0,12; fg. 9, p.lla 531, Seminativo, cl. 21, are 05 ca 48, r.d. € 2,97 r.a. € 1,70.

Identificato al NCEU di Tuglie: fg. 9, p.lla 8, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 7, sup. 159 mq (escluse aree scoperte 142 mq), rend. € 213,30; fg. 9, p.lla 8, sub. 6, cat. C/1, cl.2, consistenza 639 mq, sup. 726 mq, rend. € 6.138,30.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia n. 99/94 del 27/07/1994 per lavori di recupero di un vecchio fabbricato rurale ai sensi dell'art. 9 lettera D della legge 10/77 in località Prandico e successiva variante in corso d'opera ed in sanatoria n° 43/95 del 15/06/1995 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85. Certificato di Collaudo Statico del 01/08/1995 – Pratica Genio Civile n° 759 del 29/7/1994. Autorizzazione d'uso del 31/08/1995 limitatamente al piano terra ad uso azienda agricola.

Autorizzazione edilizia n° 72 del 27/11/1995 per cambio di destinazione d'uso del piano terra ad uso ristorante pizzeria.

Pratica Edilizia n° 87/2000 per la sottoscrizione di un Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e potenziamento dell'esistente attività ristorativa, con annesse attrezzature sportive e per il tempo libero ai sensi delle LL.RR n° 34/94 e 8/98.

Permesso di Costruire n° 51/8/2004 relativo al progetto esecutivo Primo Stralcio dell'Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e potenziamento dell'esistente attività ristorativa, con annesse attrezzature sportive e per il tempo libero ai sensi delle LL.RR n° 34/94 e 8/98. Autorizzazione Unica Ambientale n° 3/2016 e Certificato di Agibilità del 10/12/2015 limitatamente al solo piano terra ad uso ristorante e censito al foglio 9 particella 8 sub.

Scia n° 6/2019 protocollo n° 1099 del 01/02/2019 in sanatoria per l'esecuzione di alcune opere abusive e modifica di un wc a deposito bombola birra e spillatura.

SITUAZIONE EDILIZIA

Per la struttura in oggetto, e con delibera del C.C. n. 19 del 8.8.2001, è stata approvata la sottoscrizione di un Accordo Di Programma ai sensi della Legge Regionale 19 dicembre 1994 n.34 e n° 8/98. L'accordo di Programma è stato successivamente sottoscritto in data 25.6.2002 dal Presidente della Giunta Regionale a dal Sindaco del Comune di Tuglie ed approvato in via definitiva con decreto del Presidente della G.R. n° 598 dell'11/10/2002. Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi previsti è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione attuativa, che veniva sottoscritta in data 18/12/2002 Rep. 1662; si evidenzia all'art. 8 veniva espressamente previsto che tutte le condizioni previste in convenzione sono comunque impegnative per quanti dovessero acquistare o rilevare la proprietà e/o con essa l'attività produttiva oggetto dell'accordo.

Sussistono i presupposti per il rilascio dei Permessi di costruire relativi ai progetti stralcio previsti nell'Accordo di Programma e non ancora attuati, nel rispetto degli indici e parametri edilizi-urbanistici a suo tempo approvati.”

CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è sostanzialmente conforme a quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 6/2019 protocollo n° 1099 del 01/02/2019 in sanatoria. Si rileva tuttavia la realizzazione di un fabbricato, di modeste

dimensioni, con struttura in blocchi di tufo e copertura in pannelli sandwich coibentati, edificato in posizione retrostante e laterale al fabbricato principale, ad uso deposito; tale manufatto, non autorizzato e non previsto da tutti gli elaborati progettuali approvati, va pertanto demolito, con un costo di demolizione forfettariamente quantificato in € 10.000,00 onnicomprensivo di tutti gli eventuali oneri e costi accessori.

CONFORMITA' CATASTALE

Le ultime planimetrie catastali in atti non rappresentano la reale distribuzione degli spazi interni. Si dovrà pertanto procedere ad un aggiornamento delle planimetrie a mezzo di una pratica Doc.Fa. a firma di un tecnico abilitato, con un costo stimato onnicomprensivo pari ad € 1.500,00.

Prezzo base: € 503.946,30

Rilancio: € 5.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

N.B. Non sarà considerata ammissibile l'offerta inferiore al prezzo base d'asta ex art. 571 c.p.c.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per i lotti, come meglio sopra individuati.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato (10 minuti) e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

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

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal P.D. al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al P.D. non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente avente *Iban* IT 71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 15.9.2026 alle ore 12.00.

Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 22.9.2026 tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il P.D. utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal P.D. solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 7 giorni, dal 22.9.2026 al giorno 29.9.2026 alle ore 10.00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta e con sms.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **P.D. procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 90 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri

relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del concordato di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura concorsuale della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Lecce.

6 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
- pubblicazione sui siti Oxanet.it e Asteannunci;
- pubblicazione sul sito Immobiliare.it;
- pubblicazione sul mensile Vendite Giudiziarie.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Lecce, 11.6.2026

Il Professionista Delegato
Prof. Avv. Giuseppe Positano