



Nr. 59/2015 Reg. Fall.

**TRIBUNALE DI LECCE**

Sezione Commerciale

**IL GIUDICE DELEGATO**

Dott. Alessandro Silvestrini

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nel

**FALLIMENTO n. 59/2015 R.G.F.**

1. Esaminata la documentazione del procedimento fallimentare in epigrafe;
2. Visto il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. depositato dal curatore Avv. Giuseppe Orlandini ed approvato dal G.D. in data 04.02.2019;
3. Vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato, e ritenuto, ex art. 568 c.p.c., congrui i valori determinati;
4. Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
5. Visto l'art. 569 c.p.c. e, ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
6. Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito;
7. Rilevato che, a far data dal 10.4.2018, tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche, ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non emergano peculiari ragioni, che inducano a ritenere che la vendita con dette modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

8. Ritenuto di disporre la vendita senza incanto con la modalità sincrona mista, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, dei beni immobili infra riportati, con delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.
9. Visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

#### DISPONE

la vendita senza incanto, con la modalità sincrona mista, del compendio oggetto della procedura fallimentare, quanto ai lotti riportati in calce al presente atto e meglio descritti, in consistenza e dati catastali, nella perizia dell'esperto, depositata in data 19.01.2019, al cui contenuto si rinvia;

#### DELEGA

per le operazioni di vendita senza incanto con la modalità sincrona mista di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, c.p.c., la Dr.ssa Rossella De Lorenzis, con studio in Lecce alla Via G. Oberdan n. 57; il professionista delegato, quale referente della procedura, provvederà alla vendita, in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in via telematica e gli offerenti in via analogica, presso:

- o l'aula n. 22 del Tribunale Civile di Lecce, in Via Brenta;

la vendita si terrà non oltre il mese di settembre 2019, in giorno e orario che saranno concordati dal professionista delegato e dal gestore della vendita telematica, per poi essere comunicati all'ufficio.

#### NOMINA

Gestore della vendita telematica

- o IT AUCTION S.r.l., sulla piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), con sede in Faenza (RA) alla via Galileo Galilei n. 6, che si è impegnata a svolgere il servizio per il corrispettivo di €. 50,00,(oltre IVA) a lotto, per n. 3 esperimenti di vendita, e di euro 0,00 per ogni eventuale ulteriore esperimento di vendita successivo al terzo.

#### FISSA

il termine finale di 18 mesi dall'emissione del presente provvedimento, per l'espletamento delle

attività delegate e, all'uopo,

#### STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. disporre la pubblicità, con l'oscuramento dei dati sensibili, dell'avviso di vendita e della presente delega, della perizia di stima, delle planimetrie e delle fotografie del compendio immobiliare, nel rispetto del termine prescritto dall'art. 490 c.p.c. e delle disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008;
2. a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
3. a redigere, entro 60 giorni dall'emissione del presente provvedimento o dalla comunicazione del medesimo, l'avviso di vendita redatto su apposito modulo, secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche, contenente le seguenti indicazioni:
  - a) numero della procedura fallimentare;
  - b) natura dell'immobile oggetto della vendita, ovvero il Comune in cui è situato, indicazione dei beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, nonché i riferimenti catastali;
  - c) prezzo base dell'immobile e il relativo aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
  - d) formale 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 fallimentare, da utilizzare per il pagamento;
  - e) indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome e il recapito telefonico del professionista delegato;



- f) precisazione del numero dei lotti posti in vendita;
- g) termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- h) indicazione delle modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal Giudice; modalità di presentazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, in via analogica e in via telematica; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- i) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- j) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delegato, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovrà, inoltre, essere:

1. indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal professionista delegato, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazione; in caso di insufficienza di tali notizie, che determinino la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione



nell'avviso;

2. precisato 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;
3. precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
4. precisato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 o 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;
5. evidenziato che:
  - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della

procedura e che 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 curatore, 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 delegato, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- b) ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 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 fallimentare 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;
- c) 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 curatore;
- d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul sito [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), come siti di pubblicità autorizzati.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA**  
**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA**  
**E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. **In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.**

**Si specifica che il presentatore dell'offerta deve obbligatoriamente coincidere con l'offerente, a pena di esclusione.**

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

**E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.**

Per agevolare l'analisi sull'ammissibilità della domanda da parte del professionista delegato, si consiglia vivamente di allegare tutta la documentazione a supporto della richiesta (es. copia documento di identità, copia bonifico, copia procedura, ecc.) presente in fase 5 (sezione allegati) del modulo "offerta telematica".

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di



pagamento, indicando i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla, quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia, senza comunicazione ex art.15 D.M. 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia, n. 32, del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

##### **Art. 12**

##### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata, mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del D.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art. 13**

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero, mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera l).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.



3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14**

##### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), l) ed m).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15**

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE – OFFERTA IN VIA TELEMATICA**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore dedicato alle cauzioni, intestato a IT AUCTION S.R.L., le cui coordinate sono: IBAN IT04P0200823710000105258047 con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto suddetto entro il giorno precedente alla vendita.

Il Gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un "conto dedicato" sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento / restituzione delle cauzioni.

La copia della contabile del versamento, contenente il numero di CRO, deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

1. Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in cancelleria in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi; all'esterno della busta saranno annotati, dal cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere anche una persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro.

2. All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica:

➤ la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);

se l'offerente è persona giuridica:

➤ la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

In entrambi i casi sopra prospettati, l'offerente, sia esso persona fisica, ovvero persona giuridica, dovrà allegare assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Proc. fallimentare n.", seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.



## ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00; per la sua validità deve contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
  - i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
  - il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni, non ulteriormente prorogabile;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
2. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
3. Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura ed all'esame delle offerte, sia analogiche, sia criptate, contenenti le domande di partecipazione della vendita sincrona mista, esclusivamente all'orario e nel giorno fissato per l'asta tenuta dal

professionista delegato presso il luogo della gara, come determinato nell'avviso di vendita ed alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato alla vendita. In caso di problemi di ordine pubblico, si autorizza sin d'ora l'ausiliario ad avvalersi della forza pubblica.

#### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

1. L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
2. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, **entro massimo 90 giorni**, prorogabili una sola volta di ulteriori **giorni trenta**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione: **pertanto, il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (art. 569, comma 3, c.p.c.)**.
3. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, ivi compresi la quota parte del compenso del professionista delegato di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese per la trascrizione della proprietà, da parte dell'aggiudicatario.
4. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori), nel termine sopra stabilito, il Giudice delegato e, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato, dichiarerà, con decreto, la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione già versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.
5. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, **non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura indicativa del 80% in favore del**

creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 T.U.B. verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuazione e delle spese ex art. 2770 c.c.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **1. IN CASO DI OFFERTA UNICA:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base d'asta fissato per quell'esperimento di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta di acquisto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), si opera come segue:

- a) Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);



- b) Qualora non vi siano concrete possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;
- c) Qualora non vi siano concrete possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti successivi al primo, se l'unica offerta di acquisto sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito per quell'esperimento di vendita, in misura non superiore ad un quarto (1/4), si opera come segue:

- a) Qualora uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;
- b) Qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

## **2. IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene immobile siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche, comunque valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti, sia telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, sia analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente, ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta: nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà, in ogni caso, essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti online e presenti personalmente, comunque ammessi alla gara sincrona mista; la gara si svolge con le seguenti

### MODALITÀ

- in caso di presentazione di un rilancio nei tre minuti di legge, il timer si prolungherà automaticamente di ulteriori tre (dicasi tre) minuti, e così via, fino a che non intercorreranno tre (dicasi tre) minuti liberi senza la presentazione di rilanci.
- In caso di presentazione di rilancio da parte di un offerente in sala (offerente analogico), il timer di gara verrà momentaneamente sospeso, per permettere al professionista delegato di registrare il rilancio ed inserirlo nel portale del gestore della vendita telematica, al fine di renderlo visibile ai partecipanti in via telematica; il timer resterà quindi sospeso per il tempo necessario allo svolgimento delle suindicate operazioni ed immediatamente riattivato dal professionista delegato al termine delle stesse operazioni.
- Durante il periodo di sospensione, non sarà possibile per nessun altro offerente (telematico o analogico) effettuare rilanci.
- L'offerente che presenzierà personalmente innanzi al professionista delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede d'asta o nei tre giorni successivi, con

contestuale dichiarazione delle generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

- I rilanci effettuati da un offerente in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente (e quindi presenti in sala) alle operazioni di vendita.
- Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
- È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
- Quando all'esito della gara tra gli offerenti in via telematica e/o in via analogica, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base previsto per quell'esperimento di vendita, il bene è senz'altro aggiudicato.
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base fissato per quell'esperimento di vendita:
  - a) Qualora uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;



b) Qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato al miglior offerente.

- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
- L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- Dopo la vendita sincrona mista, gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti in via telematica non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore sul c/c intestato alla procedura, non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato, che provvederà a tale adempimento tempestivamente.  
Agli offerenti in via analogica non aggiudicatari la cauzione sarà restituita subito dopo l'esperimento di vendita dal professionista delegato, previa ricevuta. La cauzione versata dall'offerente in via analogica risultato aggiudicatario sarà dal medesimo professionista delegato versata sul conto della procedura.

#### PRESCRIZIONI ULTERIORI

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

3. Saranno dichiarate inammissibili le offerte:
- a) pervenute oltre il termine stabilito nella presente ordinanza al punto 2 del paragrafo rubricato : “ulteriori adempimenti del professionista delegato”;
  - b) inferiori di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d’asta stabilito nell’avviso di vendita;
  - c) criptate e/o analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nella presente ordinanza di delega.
4. Nell’ipotesi in cui l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
5. Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
6. Qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l’istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall’istituto di credito mutuante, mediante bonifico su conto intestato alla procedura fallimentare. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice delegato inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del*

*prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di , da parte di , a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota ". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.*

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

- Pubblicazione 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.;
- Inserimento dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c., 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"), ovvero di "La Gazzetta del Mezzogiorno" 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, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, sul sito " [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)".



Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Professionista Delegato e del numero della procedura; sarà omesso il nominativo del debitore.

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Professionista Delegato, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

#### ULTERIORI ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista delegato provvederà, oltre agli adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

1. a tenere i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte;
2. a consentire loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti), ove richiesta, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.;
3. a fornire ogni informazione richiesta;
4. a depositare (almeno **5 giorni** prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità su PVP, Oxanet, Asteannunci, Vendite Giudiziarie e su Tuttomercato o Gazzetta del Mezzogiorno.
5. a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte depositate telematicamente e a procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, al fine di esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
6. a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione, **entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta, con la precisazione che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti, in via telematica, entro le ore 13.00 del quinto giorno precedente l'asta, in tempo utile per consentire il corretto accredito della cauzione nel termine di scadenza della domanda di partecipazione; detto bonifico, per i soli offerenti in via telematica, dovrà farsi sul c/c indicato sull'avviso di vendita, intestato al gestore della vendita telematica e vincolato all'ordine del Giudice delegato con la causale**

“ASTA”.

Per quanto concerne gli offerenti in via analogica, questi ultimi, unitamente all’offerta di acquisto, dovranno contestualmente depositare in cancelleria, a pena di inammissibilità, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi, assegno circolare bancario di agenzia operante in Italia e/o assegno circolare postale, non trasferibile, intestato a “*Tribunale di Lecce – curatela Fallimento* [REDACTED]” di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, come indicato nelle “**modalità di presentazione dell’offerta in via analogica**”, riportate nel presente provvedimento.

7. a dare avviso ai creditori almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà presso il luogo indicato in avviso di vendita, e ad inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite selezionando, al momento del caricamento sul portale pubblico, il sito del gestore, nonché il sito [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) come siti di pubblicità autorizzati, inserzione sui quotidiani locali (Tuttomercato - Nuovo Quotidiano di Puglia per le procedure con numero di ruolo dispari e Gazzetta del Mezzogiorno per le procedure con numero di ruolo pari) e sul mensile Vendite Giudiziarie, verificando che la pubblicità sia effettuata almeno 45 giorni prima della data della vendita;
8. a deliberare sulle offerte di acquisto, redigendo apposito verbale relativo alle operazioni di vendita, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione con l’identificazione dell’aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall’art. 23 del D.M. 32/15; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all’art. 579, comma 2, c.p.c. Per la redazione del verbale il professionista delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al termine delle operazioni di

- vendita. In ogni caso il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate;
9. a depositare, a mezzo PCT, copia del verbale d'asta nel fascicolo del fallimento, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
  10. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
  11. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
  12. alle operazioni di vendita, secondo le modalità stabilite nella presente ordinanza, previste per le gare telematiche sincrone miste;
  13. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il Conservatore dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto, se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo Giudice, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
  14. a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue, che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
  15. se il primo esperimento di vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserto, il professionista delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, per ogni tornata d'asta, e ciò fino a concorrenza dei 4 tentativi di vendita (compreso il primo) da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (1/4) (come previsto dall'art. 591 c.p.c.),



provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita, recante le indicazioni enunciate, nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

16. a fissare tempestivamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, previa eventuale riduzione, da parte del Giudice, del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), provvedendo, anche in tal caso, alla redazione ed alla notificazione di un nuovo avviso di vendita, recante le indicazioni enunciate, nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
17. ad effettuare gli ulteriore adempimenti previsti dall'art. 490, comma 1 e 2, c.p.c.;
18. il professionista delegato deve depositare, in via telematica, relazione finale schematicamente redatta sull'attività svolta, allegandola alla propria istanza di liquidazione del compenso.

#### **IL GIUDICE DISPONE ALTRESI'**

1. Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del professionista delegato dalla cancelleria;
2. le offerte e lo svolgimento delle aste sono disciplinate con la modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32, artt.12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ed alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e contenute nella presente ordinanza;
3. la perizia estimativa, unitamente agli allegati, sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sul sito [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA MISTA**

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il professionista delegato si atterrà in ogni caso alle seguenti indicazioni:

1. Formata copia del **verbale telematico di aggiudicazione**, il professionista delegato, se tali informazioni non risultino già dai verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della L. 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
2. Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura fallimentare, da utilizzare per il pagamento. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo, dovrà essere accreditato nella misura indicativa dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.
3. Il professionista delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante

l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale.

4. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.D. per i provvedimenti ritenuti necessari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..
5. A seguito della pubblicazione del decreto di trasferimento da parte della Cancelleria il professionista delegato estrarrà due copie autentiche dello stesso dal fascicolo informatico per gli adempimenti relativi alla registrazione e alla trascrizione nei Registri Immobiliari. Ritirerà dalla Cancelleria la delega ad eseguire la registrazione e depositerà dichiarazione di responsabilità in merito al rispetto dei termini per la registrazione e la trascrizione.
6. Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il professionista delegato provvederà a depositare in Cancelleria la documentazione comprovante gli avvenuti adempimenti.
7. Il professionista delegato, decorsi i termini di legge, chiederà alla Cancelleria il rilascio dell'attestazione di definitività del decreto di trasferimento che allegherà alle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il professionista delegato provvederà alla consegna all'aggiudicatario dell'atto di proprietà e della nota di trascrizione.
8. Il professionista delegato avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio.
9. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un



finanziamento tramite mutuo bancario, il professionista delegato dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene e concordare con la Cancelleria la data e l'ora per la stipula del contratto di mutuo e la conseguente pubblicazione del decreto di trasferimento.

### **IL GIUDICE DELEGATO RENDE NOTO**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo.
2. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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.
3. L'immobile, come sopra specificato, viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate 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 curatore a spese della procedura.
4. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001,

n. 380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### FISSA INNANZI AL PROFESSIONISTA DELEGATO

la vendita, con modalit  sincrona mista, del seguente compendio immobiliare oggetto della procedura fallimentare:

##### LOTTO 1:

**Piena propriet  per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di villa singola, della superficie commerciale di 678,13 Mq.**

Villa singola con verde attrezzato sita in Galatina alla Via Vicinale Pigne, in zona periferica con destinazione prettamente agricola. La villa risulta essere stata realizzata in diverse fasi a partire dal 1985 ed ultimata nel 2003. L'abitazione principale sviluppa una superficie coperta di circa 380 mq, ed   costituita da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo molto ampio, cucina, quattro camere da letto di cui due dotate di guardaroba e bagno, un ripostiglio e altri due bagni di cui uno posto nella zona notte ed uno nella zona giorno. Vi   inoltre un portico adiacente la zona pranzo di circa mq 65. La tipologia di finiture risultano essere di buona fattura, mentre lo stato di conservazione, negli ultimi anni, a causa della non utilizzazione, ha determinato alcune criticit , quali risalita di umidit  sulle murature e carenza di manutenzione ordinaria. Nel complesso si pu  attribuire uno stato di conservazione sufficiente. A nord, in aderenza con il muro di confine della villa,   presente una dependance di circa mq 80 avente finiture economiche e costituita da soggiorno, camera da letto, bagno, un locale lavanderia esterno ed un porticato chiuso con infissi vetrati, attualmente in stato di totale abbandono. La villa   dotata di campo da tennis (mt 37x17) in erba sintetica attualmente in disuso, piscina (mt 10x19 - profondit  min 1.10 mt e max 2.80 mt) con ampia zona solarium, tettoia (mt 5.50x6.00) con forno in pietra e barbecue, campo da calcio con annessi spogliatoi interrati (mt 5.50x15.00) dotati di servizi igienici e docce, locale tecnico/deposito attrezzi agricoli (mt 3.70x9.00) ed ampia tettoia ad uso posti auto (mt 6.5x15.00) in aderenza al muro di confine con la particella 455. Lo scoperto di pertinenza sviluppa una superficie catastale di mq 13.734 (P.lla 629), delimitato da una recinzione in muratura alta mt 2.25 circa; attualmente risulta essere in uno stato di abbandono e quindi non curato,

anche se presenta una molteplicità di piante ornamentali ed alberi a medio ed alto fusto con arbusti e siepi. Tutto lo scoperto risulta fruibile tramite viali pavimentati con pietra, dotato di impianto di illuminazione e video sorveglianza oltre ad uno spazio recintato per animali domestici ed un pozzo. Le attrezzature sopra riportate (campo da tennis, piscina, tettoia forno, spogliatoio, vano tecnico e tettoia posti auto) risultano prive di autorizzazioni e/o licenze edilizie. Nell'ambito del Piano di assetto idrogeologico-Puglia-PAI il lotto di terreno è definito "ad alta pericolosità idraulica". Inoltre tale lotto di terreno ricade in parte nel vincolo delle tutele componenti botanico vegetazionali - di cui al punto 6.2.1 (boschi) del PPTR adottato (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3 mt.

**Identificazione catastale:**

- foglio 94 particella 471 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 94,51 Euro, indirizzo catastale: Via Vicinale Pigne snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
- foglio 94 particella 470 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Vicinale Pigne snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
- foglio 94 particella 472 (catasto fabbricati), consistenza 0, Trattasi di bene comune non censibile - Centrale Termica
- foglio 94 particella 629 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 3, superficie 13.734 mq, reddito agrario 39,01 € , reddito dominicale 46,10 €, intestato a [REDACTED]

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

L'immobile risulta libero.

**CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: campo da tennis (mt 37x17) in erba sintetica attualmente in disuso, piscina (mt 10x19 - h min 1.10 mt ed h max 2.80 mt) con ampia zona solarium, tettoia (mt 5.50x6.00) con forno in pietra e barbecue, campo da calcio con annessi spogliatoi interrati (mt 5.50x15.00) dotati di servizi igienici e docce, locale tecnico/deposito attrezzi agricoli (mt 3.70x9.00) ed ampia



tettoia ad uso posti auto (mt 6.5x15.00) in aderenza al muro di confine con la particella 455.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta Concessione in sanatoria - Condono edilizio 326/2003 previa verifica di compatibilità con il PUTT/P e PPTR se dovuta. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta concessione in sanatoria - Condono 326/2003: 50.000,00 Euro

CONFORMITA' CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati indicati nel giudizio di conformità urbanistica non risultano accatastati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo topografico per inserimento in mappa dei fabbricati non dichiarati (catasto terreni) mediante procedura Pregeo e successivo accatastamento (catasto fabbricati) mediante procedura modello Docfa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Accatastamenti: 10.000,00 Euro

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. [REDACTED], intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 08/11/1993.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. S834/96, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di alloggio custode e centrale termica, rilasciata il 16/01/1996, agibilità del 20/05/1998 con il n. Prot. [REDACTED]

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. S881/96, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 27/02/1996, agibilità del 20/05/1998 con il n. Prot. [REDACTED]

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. S2478/08, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di civile abitazione, rilasciata il 13/03/2008 con il n. Prot. [REDACTED]

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n°62 del 06/12/2005 l'immobile ricade in zona "E 2" - zone agricole di salvaguardia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lotto minimo d'intervento: mq 10.000 IFF: 0.05 mc/mq H max: 8 mt N°piani: 1 Rc: non superiore al 2% Sf Dc: min 10 ml oppure in aderenza ad un

fabbricato esistente Df: min 20 ml Ds: distanza dal ciglio delle strade comunali min 10 ml

| PREZZO BASE   | RILANCIO    | CAUZIONE     |
|---------------|-------------|--------------|
| €. 503.500,00 | €. 2.000,00 | €. 50.350,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 377.625,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

## LOTTO 2:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di box singolo, della superficie commerciale di 15,00 Mq.

L'immobile è sito nel comune di Galatina (Le) alla Via Livorno n°14 piano seminterrato. Tale immobile è parte integrante di un fabbricato costruito negli anni '80. Trattasi di box auto singolo posto al piano seminterrato del complesso immobiliare, cui si accede da idonea rampa carrabile con accesso da via Livorno. Il box è privo di saracinesca. Murature interne intonacate e pavimento in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,21.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1873 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Livorno 14, piano: S1, intestato a [redacted]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia [redacted], intestata a [redacted] e altri, per lavori di costruzione di un

fabbricato per civili abitazioni, presentata il 28/01/1978, rilasciata il 18/07/1978 con il n. [REDACTED] di protocollo.

Concessione edilizia N. [REDACTED], intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di ampliamento dello scantinato relativo al fabbricato per civili abitazioni, presentata il 22/01/1979, rilasciata il 26/08/1980 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del 10/09/1980 con il n. [REDACTED] di protocollo.

Concessione Edilizia in variante alla C.E. 142/078.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione.

| PREZZO BASE | RILANCIO    | CAUZIONE  |
|-------------|-------------|-----------|
| €. 6.400,00 | €. 1.000,00 | €. 640,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 4.800,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 3:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di cantina, della superficie commerciale di 13,00 Mq.

L'immobile è sito nel comune di Galatina (Le) alla Via Livorno n°14 piano seminterrato. Tale immobile è parte integrante di un fabbricato costruito negli anni '80. Trattasi di vano ripostiglio posto al piano interrato, dotato di porta metallica di accesso e piccolo vano luce dotato di inferriata metallica. Accesso su area di manovra del piano scantinato, a cui si accede da rampa carrabile prospiciente via Livorno. Murature interne intonacate e pavimento in battuto di cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,21.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1873 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: Via Livorno 14, piano: S1, intestato a [REDACTED]

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.



CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. [REDACTED] intestata a [REDACTED] e altri, per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, presentata il 28/01/1978, rilasciata il 18/07/1978 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del 10/09/1980 con il n. [REDACTED] di protocollo.

Concessione edilizia N. [REDACTED] intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di ampliamento dello scantinato relativo al fabbricato per civili abitazioni, presentata il 22/01/1979, rilasciata il 26/08/1980 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del 10/09/1980 con il n. [REDACTED] di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione.

| PREZZO BASE | RILANCIO    | CAUZIONE  |
|-------------|-------------|-----------|
| €. 3.350,00 | €. 1.000,00 | €. 335,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 2.513,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 [REDACTED] di posto auto, della superficie commerciale di 13,00 Mq.

L'immobile è sito nel comune di Salve (Le) in Via Nobile n°4 Loc. Torre Pali. Il comune di Salve dista circa 65 km dal capoluogo salentino Lecce. Tale immobile è parte integrante di un fabbricato costruito negli 90. Trattasi di posto auto scoperto ubicato nello spazio condominiale a piano terra con accesso tramite cancello metallico prospiciente la Via Nobile. Lo scoperto condominiale dove è localizzato il posto auto risulta pavimentato con mattoni di cemento e recintato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 15.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 565 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 12,76 Euro, indirizzo catastale: Via Nobile, 4, piano: T, intestato a [REDACTED]

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

L'immobile risulta libero.

**CONFORMITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Nessuna difformità

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione istanza di aggiornamento Cartografia catastale

L'immobile risulta **conforme**.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. [REDACTED], intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di complesso edilizio, rilasciata il 11/03/1992.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione.

| PREZZO BASE | RILANCIO    | CAUZIONE  |
|-------------|-------------|-----------|
| €. 1.400,00 | €. 1.000,00 | €. 140,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 1.050,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**LOTTO 5:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 170,00 Mq.

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale nel comune di Lecce in Via Delle Anime n°78. La zona risulta prettamente residenziale con presenza di attività commerciali. Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato edilizio di complessivi 3 piani fuori terra, privo di ascensore, edificato ante 1967. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala comune interna al fabbricato. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-pranzo con

balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone, bagno, ripostiglio ed un balcone con affaccio nell'ampio pozzo luce. Impianti tecnologici presenti con esclusione dell'impianto termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,30.

Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 640 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Anime 78, piano: 2, intestato a

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

L'immobile risulta libero.

**CONFORMITA' EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono alcune piccole difformità (rispetto alla planimetria catastale) quali apertura di vano porta interno tra cucina e soggiorno-pranzo; apertura di luce su lastrico solare altra proprietà; diversa ubicazione della finestra del vano wc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, con esclusione dell'apertura di luce su lastrico solare altra proprietà per la quale sarà necessaria la chiusura. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per pratica edilizia e sanzione: 1.000,00 Euro

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Nessuna difformità

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono alcune piccole difformità (rispetto alla planimetria catastale) quali apertura di vano porta interno tra cucina e soggiorno-pranzo; apertura di luce su lastrico solare altra proprietà; diversa ubicazione della finestra del vano wc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione docfa e diritti: 500,00 Euro

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per l'immobile, che risulta accatastato il 23/03/1971, le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non hanno consentito di individuare alcuna pratica edilizia.



| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 75.310,00 | €. 1.000,00 | €. 7.531,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 56.483,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 6:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000- [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 111,00 Mq.

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel comune di Cutrofiano in Via Ugo Foscolo n°8, appartiene ad un fabbricato per civili abitazioni costituito da nove unità immobiliari ad uso residenziale disposte su tre piani fuori terra (T-1-2) ed un piano seminterrato (S1) ad uso autorimessa per nove posti auto. Il comune di Cutrofiano dista circa 35 km dal capoluogo salentino Lecce. Trattasi di un appartamento posto al piano terra composto da soggiorno-pranzo, due disimpegni, due wc finestrati, cucina, ripostiglio e due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2613 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo, 8, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

L'immobile è attualmente utilizzato ad uso studio professionale privato.

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

#### CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione edilizia e funzionale dell'ex Cinema Roma per la realizzazione di

complesso edilizio residenziale di 9 alloggi su 3 piani, rilasciata il 29/12/2000, agibilità del 10/11/2006.

- D.I.A. in variante alla C.E. 4322/2000 N. [REDACTED] intestata a [REDACTED], presentata il 28/04/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 28/04/2006.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

- Pdf - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zone residenziali a.l.1 urbanisticamente definite. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nuove norme tecniche di attuazione del PdiF, art. 11.

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 61.330,00 | €. 1.000,00 | €. 6.133,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 46.000,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 7:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 117,00 Mq.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel comune di Cutrofiano in Via Ugo Foscolo n°8, appartiene ad un fabbricato per civili abitazioni costituito da nove unità immobiliari ad uso residenziale disposte su tre piani fuori terra (T-1-2) ed un piano seminterrato (S1) ad uso autorimessa per nove posti auto. Il comune di Cutrofiano dista circa 35 km dal capoluogo salentino Lecce. Trattasi di un appartamento posto al piano primo, raggiungibile dal vano scala condominiale o con ascensore, composto da soggiorno-pranzo, cottura, disimpegno, wc finestrato, due camere da letto ed un balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2613 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo, 8, piano: Primo intestato a [REDACTED]

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Ristrutturazione edilizia e funzionale dell'ex Cinema Roma per la realizzazione di complesso edilizio residenziale di 9 alloggi su 3 piani, rilasciata il 29/12/2000, agibilità del 10/11/2006.
- D.I.A. in variante alla C.E. 4322/2000 N. [redacted] intestata a [redacted] presentata il 28/04/2006 con il n. [redacted] di protocollo, rilasciata il 28/04/2006.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zone residenziali a.1.1 urbanisticamente definite. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nuove norme tecniche di attuazione del PdiF, art. 11.

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 64.650,00 | €. 1.000,00 | €. 6.465,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 48.488,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 9:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di appartamento, della superficie commerciale di 87,00 Mq.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel comune di Cutrofiano in Via Ugo Fscolo n°8, appartiene ad un fabbricato per civili abitazioni costituito da nove unità immobiliari ad uso residenziale disposte su tre piani fuori terra (T-1-2) ed un piano seminterrato (S1) ad uso autorimessa per nove posti auto. Il comune di Cutrofiano dista circa 35 km dal capoluogo salentino Lecce. Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, raggiungibile dal vano scala condominiale o con ascensore, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, wc finestrato, due camere da letto ed un ampio balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3,00



mt.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2613 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo, 8, piano: Secondo, intestato a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione edilizia e funzionale dell'ex Cinema Roma per la realizzazione di complesso edilizio residenziale di 9 alloggi su 3 piani, rilasciata il 29/12/2000, agibilità del 10/11/2006.
- D.I.A. in variante alla C.E. 4322/2000 N. [REDACTED], intestata a [REDACTED] presentata il 28/04/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 28/04/2006.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona zone residenziali a.1.1 urbanisticamente definite. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nuove norme tecniche di attuazione del PdiF, art. 11.

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 48.100,00 | €. 1.000,00 | €. 4.810,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 36.075,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**LOTTO 11:**

Piena proprietà per la quota di 5/9 [REDACTED] di posto auto, della superficie

commerciale di 358,00 Mq.

L'immobile, ubicato nel comune di Cutrofiano in Via Ugo Foscolo n°8, appartiene ad un fabbricato per civili abitazioni costituito da nove unità immobiliari ad uso residenziale disposte su tre piani fuori terra (T-1-2) ed un piano seminterrato (S1) ad uso autorimessa per nove posti auto. Il comune di Cutrofiano dista circa 35 km dal capoluogo salentino Lecce. Trattasi di un parcheggio privato ad uso condominiale, per le rispettive quote, posto a piano seminterrato con capacità di parcheggio per nove posti auto accessibile solo mediante rampa carrabile con ingresso da Via Ugo Foscolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 20 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2613 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 358 mq, rendita 462,23 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo, 8, piano: Seminterrato intestato a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

Si fa presente che il presente LOTTO 11 comprende n.5 posti auto in quanto non è stato possibile per il CTU procedere al frazionamento del piano interrato, tuttora identificato al catasto fabbricati nella sua interezza come fg 18 p.lla 2613 sub 6.

CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione edilizia e funzionale dell'ex Cinema Roma per la realizzazione di complesso edilizio residenziale di 9 alloggi su 3 piani, rilasciata il 29/12/2000, agibilità del 10/11/2006.
- D.I.A. in variante alla C.E. 4322/2000 N. [REDACTED], intestata a [REDACTED], presentata il 28/04/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 28/04/2006.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zone residenziali a.1.1 urbanisticamente definite. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nuove norme tecniche di attuazione del PdiF, art. 11.

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 59.200,00 | €. 1.000,00 | €. 5.920,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 44.400,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 12:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 95,00 Mq.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel comune di Galatina in Vicolo del Monte n°5-7, è parte integrante di un fabbricato costruito intorno al 1900. L'abitazione si sviluppa su due livelli, zona giorno al piano seminterrato e zona notte con servizio igienico al piano primo, collegati tra loro da una scala interna. Sia la zona giorno che la zona notte hanno affaccio su Vico del Monte. La zona giorno è composta da ingresso, ampio soggiorno con camino ed un angolo cottura a vista. La zona notte è composta da disimpegno, camera con due piccoli ripostigli, bagno finestrato e due vani tecnici con altezza max di circa 1.35 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Primo, ha un'altezza interna di 3 mt.

La superficie delle coperture non risulta di pertinenza dell'alloggio, ma di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 818 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Monte 5-7, piano: Seminterrato e primo, derivante da [REDACTED]

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre il piano seminterrato risulta avere una destinazione d'uso deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: 1.500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

Gli identificativi catastali sono stati variati in quanto non corretti e successivamente è stata presentata un variazione catastale modello Docfa finalizzata all'aggiornamento delle planimetrie catastali ed al relativo classamento.

PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività del 18/12/1998 prot. [redacted] N. DIA , intestata a [redacted] [redacted] per lavori di Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo, presentata il 18/12/1998 con il n. prot. [redacted]

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione.

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 71.400,00 | €. 1.000,00 | €. 7.140,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 53.550,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

### LOTTO 13:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di appartamento, della superficie commerciale di 63,00 Mq.

Trattasi di appartamento posto al piano primo cui si accede da scala scoperta prospiciente la via Mercadante a Galatina, nei pressi della strada principale di via Soletto. La distribuzione dell'appartamento prevede ingresso- soggiorno, con angolo cottura, vano letto e bagno. Sono presenti due balconi. Pavimenti in gres, infissi in alluminio con tapparelle in pvc, bussole in legno a vista, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2561 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante, piano: 1, intestato a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 03/06/2002 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del 06/09/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo
- Concessione edilizia in variante N. [REDACTED], intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento del fabbricato, rilasciata il 01/10/2002 con il n. [REDACTED] di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria N. [REDACTED] intestata a [REDACTED], rilasciata il 13/02/2006
- Denuncia di inizio attività N. DIA [REDACTED], intestata a [REDACTED], per lavori di Variante finale prima dell'agibilità, presentata il 27/04/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.5 delle n.t.a. - iff 5/5, r.c. 60% , h max 10,5

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 48.200,00 | €. 1.000,00 | €. 4.820,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 36.150,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 14:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ([REDACTED]) di cantina, della superficie commerciale di 14,00 Mq.

Trattasi di cantina al piano interrato con accesso sia pedonale che con rampa carrabile prospicienti via Mercadante a Galatina, nei pressi della strada principale di via Soleto. Il vano è dotato di porta metallica di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2561 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante , piano: S1, intestato a [REDACTED]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 03/06/2002 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del 06/09/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo
- Concessione edilizia in variante N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento del fabbricato, rilasciata il 01/10/2002 con il n. [REDACTED] di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria N. [REDACTED] e successive varianti, intestata a [REDACTED] rilasciata il 13/02/2006
- Denuncia di inizio attività N. DIA [REDACTED] intestata a [REDACTED] per lavori di Variante finale prima dell'agibilità, presentata il 27/04/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona



B1 - zone residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.5 delle n.t.a. - iff 5/5, r.c. 60% , h max 10,5

| PREZZO BASE | RILANCIO    | CAUZIONE  |
|-------------|-------------|-----------|
| €. 5.360,00 | €. 1.000,00 | €. 536,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 4.020,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 15:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di box singolo, della superficie commerciale di 18,00 Mq.

Trattasi di box al piano interrato con accesso sia pedonale che con rampa carrabile prospicienti via Mercadante a Galatina, nei pressi della strada principale di via Soletto. Il vano è dotato di porta metallica di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2561 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante, piano: S1, intestato a [redacted]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 03/06/2002 con il n. [redacted] di protocollo, agibilità del 06/09/2006 con il n. [redacted] di protocollo
- Concessione edilizia in variante N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di Ampliamento del fabbricato, rilasciata il 01/10/2002 con il n. [redacted] di

protocollo

- Concessione edilizia in sanatoria N. S. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted], rilasciata il 13/02/2006
- Denuncia di inizio attività N. DIA [redacted], intestata a [redacted], per lavori di Variante finale prima dell'agibilità, presentata il 27/04/2006 con il n. [redacted] di protocollo.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.5 delle n.t.a. - iff 5/5, r.c. 60% , h max 10,5

| PREZZO BASE | RILANCIO    | CAUZIONE  |
|-------------|-------------|-----------|
| €. 9.200,00 | €. 1.000,00 | €. 920,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 6.900,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 16:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di box singolo, della superficie commerciale di 17,00 Mq.

Trattasi di box al piano interrato con accesso sia pedonale che con rampa carrabile prospicienti via Mercadante a Galatina, nei pressi della strada principale di via Soleto. Il vano è dotato di porta metallica di accesso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2561 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante, piano: S1, intestato a [redacted]

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

#### CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità

#### CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

**PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 03/06/2002 con il n. [redacted] di protocollo, agibilità del 06/09/2006 con il n. [redacted] di protocollo
- Concessione edilizia in variante N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Ampliamento del fabbricato, rilasciata il 01/10/2002 con il n. [redacted] di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria N. S. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] rilasciata il 13/02/2006
- Denuncia di inizio attività N. DIA [redacted], intestata a [redacted] per lavori di Variante finale prima dell'agibilità, presentata il 27/04/2006 con il n. [redacted] di protocollo

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.5 delle n.t.a. - iff 5/5, r.c. 60% , h max 10,5

| PREZZO BASE | RILANCIO    | CAUZIONE  |
|-------------|-------------|-----------|
| €. 8.670,00 | €. 1.000,00 | €. 867,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 6.503,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**LOTTO 17:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] di box singolo, della superficie commerciale di 35,00 Mq.

Trattasi di ampio box posto al piano interrato con accesso sia pedonale che con rampa carrabile prospicienti via Mercadante a Galatina, nei pressi della strada principale di via Soletto. Il vano è dotato di porta metallica di accesso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,05.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 2561 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 88,57 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante , piano: S1.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**



L'immobile risulta libero.

**CONFORMITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Nessuna difformità

**CONFORMITA' CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 03/06/2002 con il n. [redacted] di protocollo, agibilità del 06/09/2006 con il n. [redacted] di protocollo
- Concessione edilizia in variante N. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Ampliamento del fabbricato, rilasciata il 01/10/2002 con il n. [redacted] di protocollo
- Concessione edilizia in sanatoria N. S. [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted], rilasciata il 13/02/2006
- Denuncia di inizio attività N. DIA [redacted], intestata a [redacted], per lavori di Variante finale prima dell'agibilità, presentata il 27/04/2006 con il n. [redacted] di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona B1 - zone residenziali sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 4.5 delle n.t.a. - iff 5/5, r.c. 60% , h max 10,5

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 17.850,00 | €. 1.000,00 | €. 1.785,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 13.388,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**LOTTO 18:**

Piena proprietà per la quota di 2/3 [redacted] di terreno residenziale, della superficie commerciale di 15.068,00 Mq.

Trattasi di suolo edificabile sito in Galatina, località Notaro Jaco nei pressi della strada Vicinale San Sebastiano. Il lotto è raggiungibile da una strada interpodereale perpendicolare alla strada

Vicinale San Sebastiano. Alcuni confini del lotto risultano materializzati mediante muri in mattoni di cls vibrato. Allo stato attuale il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono. Il lotto, esteso per mq 15.068, nel Piano Urbanistico Generale in vigore ricade in zona "C2 - Espansione estensiva - comparto n°21". Si precisa che il comparto all'interno del quale ricade il lotto non risulta ancora attuato.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1239 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 4, superficie 5.022 mq, reddito agrario 12,97 € , reddito dominicale 10,37 € , intestato a [redacted] e [redacted]
- foglio 79 particella 1240 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 4, superficie 10.046 mq, reddito agrario 25,94 € , reddito dominicale 20,75 € , intestato a [redacted] e [redacted]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Nessuna difformità.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità.

CONFORMITA' CATASTALE:

Nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°62 del 06/12/2005, l'immobile ricade in zona "C2" con destinazione a scopi: espansione estensiva - comparto n°21.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità territoriale: 0,32 mc/mq Rapporto di copertura: 20 % della Sf H max: 7,50 mt Distanza confini: minimo 5,00 mt Distanza fabbricati: minimo 10,00 mt Distanza strada: minimo 10,00 mt.

| PREZZO BASE   | RILANCIO    | CAUZIONE     |
|---------------|-------------|--------------|
| €. 148.478,00 | €. 2.000,00 | €. 14.848,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 111.360,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

## LOTTO 19:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( [REDACTED] ) di terreno residenziale, della superficie commerciale di 4.824,00 Mq.

Trattasi di suolo edificabile sito in Galatina, Località Zuse nei pressi del Viale degli Studenti. Allo stato attuale il terreno risulta essere incolto. Nel piano urbanistico generale (PUG) in vigore, il lotto, ricade in zona "C1 - zona di espansione già urbanizzata - comparto n°4". Il piano di lottizzazione comparto "C4" è stato approvato con delibera del C.S. n°85/2009 del 20/10/2009 (B.U.R.P. n° 190 del 26/11/2009). Il lotto risulta diviso in due porzioni di terreno rispettivamente composte dalle particelle catastali 711/ 721 e dalle particelle catastali 819/820 per una superficie fondiaria totale di mq 4.824 pari ad una volumetria edificatoria di mc 6325.61. Le due porzioni sono prospicienti una sede stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 711 (catasto terreni), qualità/classe vigneto - 1, superficie 341 mq, reddito agrario 3,17 € , reddito dominicale 7,04 € , intestato a [REDACTED] derivante da Frazionamento del 31/05/201 n° [REDACTED]
- foglio 92 particella 721 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 1, superficie 1110 mq, reddito agrario 4,01 € , reddito dominicale 6,88 € , intestato a [REDACTED] Srl, derivante da Frazionamento del 31/05/2010 n° [REDACTED]
- foglio 92 particella 819 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 1, superficie 2442 mq, reddito agrario 8,83 € , reddito dominicale 15,13 € , intestato a [REDACTED] Srl, derivante da Frazionamento 06/06/2012 n° [REDACTED]
- foglio 92 particella 820 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - , superficie 931 mq, reddito agrario 3,37 € , reddito dominicale 5,77 € , intestato a [REDACTED] derivante da Frazionamento del 06/06/2012 n° [REDACTED]

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Nessuna difformità.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità.

CONFORMITA' CATASTALE:

Nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°62 del 06/12/2005, l'immobile ricade in zona "C1" con destinazione a scopi: zona di espansione già urbanizzata - comparto n°4. Norme tecniche di attuazione ed indici: IFF: 1,3113 mc/mq RC: 50% Distanza confini: minimo mt 5.00 Distanza fabbricati: minimo mt 10.00

| PREZZO BASE   | RILANCIO    | CAUZIONE     |
|---------------|-------------|--------------|
| €. 569.360,00 | €. 2.000,00 | €. 56.936,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 427.020,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**LOTTO 20:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000  di terreno agricolo, della superficie commerciale di 18.655,00 Mq.

Trattasi di un lotto di terreno sito in Galatina, Località Pigne, nei pressi della strada SP 476 Galatina-Sogliano Cavour e dello svincolo per la Tangenziale di Galatina. Allo stato attuale il terreno risulta essere incolto. Il lotto risulta costituito da tre particelle (455-458-594) per una superficie totale di mq 18.655. Il lotto allo stato attuale è caratterizzato da un'ampia estensione di terreno incolto e da alcuni settori in cui vi è la presenza di detriti e macerie di origine edile, con presenza in parte di residui di asfalto. All'interno del lotto insiste la servitù di un elettrodotto di MT. Un'ampia parte del confine del lotto risulta recintato con muratura alta mediamente circa ml 2,50 in blocchi cavi di cemento e pilastri in c.a. La particella 455 risulta del tutto recintata con accesso dalla strada vicinale Pigne. Tra la particella 455 e la sede stradale risulta insistere la particella 402 in ditta al Demanio della Regione Ramo Bonifiche. Non è stato possibile accertare se la particella 402 risulti inclusa all'interno della recinzione esistente in quanto è necessario effettuare un rilievo topografico con idonea strumentazione per la verifica di eventuali sconfinamenti. Le particelle 458 e 594 non risultano recintate e sono intercluse. Nell'ambito del Piano di assetto idrogeologico-Puglia-PAI il lotto di terreno è definito "*ad alta pericolosità idraulica*". Inoltre tale lotto di terreno ricade in parte nel vincolo delle tutele componenti botanico vegetazionali - di cui al punto 6.2.1 (boschi) del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 455 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 12.500 mq, reddito agrario 41,96 €, reddito dominicale 61,33 €, intestato a ██████████
- foglio 94 particella 458 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 923 mq, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,53 €
- foglio 94 particella 594 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4, superficie 5.232 mq, reddito agrario 13,51 €, reddito dominicale 10,81 €

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

L'immobile risulta libero.

**CONFORMITA' EDILIZIA:**

Nessuna difformità.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il lotto risulta recintato con muratura in blocchi di calcestruzzo. Si precisa che il lotto ricade, secondo il vigente PPTR, solo per una piccola parte in area di rispetto dei boschi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta Concessione in sanatoria - Condono edilizio 326/2003 previa verifica di compatibilità con il PUTT/P e PPTR se dovuta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di permesso di costruire in sanatoria: 2.000,00 Euro

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Nessuna difformità.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona E 2 con destinazione a scopi agricoli di salvaguardia. Norme tecniche di attuazione ed indici: In base alle n.t.a. si ha lotto minimo di mq 10.000, iff 0,05 mc/mq (di cui 0,03 mc/mq destinabili alla residenza, rapporto di copertura 2%, h max 8 mt, distanza dai confini 10 mt, distanza dai fabbricati 20 mt.

| PREZZO BASE  | RILANCIO    | CAUZIONE    |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 35.125,00 | €. 1.000,00 | €. 3.513,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 26.344,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

#### LOTTO 21:

Fiena proprietà per la quota di 1000/1000 ( [REDACTED] ) di terreno industriale, della superficie commerciale di 22.601,00 Mq.

Trattasi di suolo edificabile sito in Soletto accessibile da via Bruxelles. Il comune di Soletto dista circa 25 Km dal capoluogo salentino Lecce. I confini del lotto risultano materializzati solo in parte. Il lotto è composto da n° 24 particelle catastali per un estensione totale di mq 22.601 di cui mq 20.497 in "zona D2 con destinazione a scopi insediamenti industriali" e per mq 2.104 (P.lle 283-365-366-367) "Sede Viaria". Il terreno ricade all'interno del Piano Particolareggiato dell'Agglomerato Industriale Galatina-Soletto di attuazione del Piano Regolatore Territoriale. Inoltre nel PPTR adottato della Regione Puglia le P.lle 372-373-375-376-377-378-379 rientrano nel contesto di cui alle Componenti Botanico-Vegetazionali "Prati e pascoli naturali (art. 143, comma 1, Lett.e. del codice del paesaggio)". Le particelle 280-281-282-283-284-285-361-364-367-370-373 risultano confinare con le particelle 286-287-288-289-290 indentificate catastalmente come relitto stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 408 mq, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 211 mq, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 282 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 4, superficie 929 mq, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 4, superficie 328 mq, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a [REDACTED] con sede



in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)

- foglio 12 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 4, superficie 762 mq, reddito agrario 1,97 € , reddito dominicale 1,57 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 4, superficie 524 mq, reddito agrario 1,35 € , reddito dominicale 1,08 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 722 mq, reddito agrario 1,86 € , reddito dominicale 2,61 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 722 mq, reddito agrario 1,86 € , reddito dominicale 2,61 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 273 mq, reddito agrario 0,70 € , reddito dominicale 0,99 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 2.432 mq, reddito agrario 6,28 € , reddito dominicale 8,79 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 2.432 mq, reddito agrario 6,28 € , reddito dominicale 8,79 € , intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830.1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 1.109 mq, reddito agrario 2,86 € , reddito dominicale 4,01 € , intestato a [REDACTED] con

sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])

- foglio 12 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 722 mq, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,61 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 722 mq, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,61 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 332 mq, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 2.558 mq, reddito agrario 6,61 €, reddito dominicale 9,25 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 1.564 mq, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 5,65 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 3.135 mq, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 2,27 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 1.992 mq, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. [REDACTED] in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. [REDACTED])
- foglio 12 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 63 mq, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a [REDACTED] con sede



- in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830/1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
- foglio 12 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 111 mq, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830/1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
  - foglio 12 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 285 mq, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830/1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
  - foglio 12 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 12 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830/1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)
  - foglio 12 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - U, superficie 253 mq, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a [REDACTED] con sede in GALATINA, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 5830/1/2002 in atti dal 05/08/2002 (protocollo n. 174288)

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Nessuna difformità.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nessuna difformità.

CONFORMITA' CATASTALE:

Nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Territoriale vigente, in forza di delibera G.R. n°905 del 03/05/1976, l'immobile ricade in zona "D2" Insediamenti industriali. Piano Regolatore S.I.S.R.I. (ASI) di Lecce. Variante al P.P. dell'agglomerato Galatina/Soletto. Delibera Giunta Regionale 30/12/2005



| PREZZO BASE   | RILANCIO    | CAUZIONE     |
|---------------|-------------|--------------|
| €. 288.165,00 | €. 2.000,00 | €. 28.817,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 216.125,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

Il Giudice delegato  
IL GIUDICE DELEGATO  
Dr. Alessandro Silvestrini

Depositate in Cancelleria  
il 24/4/19  
Alessandro