



P.E. n.260/2022 R.G.Es. Imm.

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'avv. Avv. Antonio Cerfeda con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec: cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it. in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- vista l'ordinanza di vendita del 20.02.2024, depositata in Cancelleria in pari data, resa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giancarlo Maggiore;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, società Oxanet S.p.a. con sede in Galatina;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 11.11.2024 alle ore 12.00 procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it) e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 18.11.2024 alle ore 12.00.

\* \* \* \* \*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 2

**G** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Melendugno (Le) alla via Lizza San Niceta, della superficie

commerciale di 195,00 mq. Il fabbricato, censito catastalmente al Fg 29 P.lla 1078, è ubicato in posizione centrale rispetto alla zona di terreno di mq 20.414 individuata al Fg 29 P.lle 12 e 13. L'intera zona, formata dai terreni individuati dalle P.lle 12 e 13, è ubicata nei pressi dell'Abbazia di San Niceta e del cimitero comunale; ha accesso da strada tramite cancello scorrevole in ferro prospiciente via Lizza San Niceta ed è recintata su tutto il perimetro (circa 600 m). La recinzione è in parte in blocchi "lapillo", in parte è costituita da muro a secco. In prossimità del fabbricato è presente un pozzo artesiano. Tre piccole costruzioni in muratura vengono utilizzate come vani tecnici e deposito attrezzi. Sul lotto sono presenti anche manufatti amovibili funzionali all'attività di allevamento dei cavalli svolta al suo interno (tettoie costituite da montanti in legno e copertura in lamiera, recinti in legno e due casupole prefabbricate). Il terreno, che appare irregolare a causa della presenza di roccia affiorante, è piantumato in parte ad uliveto (i circa 150 alberi presenti sono stati colpiti da Xylella), in parte a bosco misto, oltre a pochi alberi da frutto; negli anni passati è stato interessato da incendi, di cui sono ancora evidenti le tracce. Il fabbricato ha struttura portante in muratura e solaio piano di copertura raggiungibile da scala a chiocciola posizionata sul prospetto principale e si compone di ingresso/disimpegno, corridoio, bagno, ampio vano suddiviso in "zona soggiorno" e "zona cucina pranzo", due camere, dalla più piccola delle quali provvista di bagno con antibagno. Quanto descritto è riportato nella planimetria catastale in atti dal 05/08/1983. In adiacenza all'abitazione è stato realizzato un altro corpo di fabbrica (non riportato sulla planimetria catastale) con accesso dall'esterno, con copertura in legno e muratura perimetrale,

tramezzato internamente con cartongesso e costituito da vano di ingresso, camera da letto, corridoio, cucina/pranzo, bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,25.

Identificazione catastale: foglio 29 particella 1078 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, piano: terra, derivante da Costituzione per Nuova Costruzione del 05/08/1983 in atti dal 16/08/1994 (n. 13363.1/1983).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**H** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Melendugno (Le) alla via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di 11.346,00 mq. La porzione di lotto, individuata dalla P.lla 12, confina sul lato Est con la P.lla 13, su tutti gli altri lati, con terreni di altra proprietà da cui è separata fisicamente da muro a secco. Su tale porzione di lotto insiste il fabbricato identificato con la P.lla 1078, realizzato in assenza di titolo edilizio.

Identificazione catastale: foglio 29 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe ULIVETO 4, superficie mq.11.345, reddito agrario 14,65 €, reddito dominicale 20,51 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole e foglio 29 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe PASCOLO ARB., superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole. Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

**I** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Melendugno (Le) alla via Lizza San Niceta della superficie commerciale di 9.068,00 mq. La porzione di lotto, individuata dalla

P.lla 13, confina sul lato Nord con via Lizza San Niceta a Ovest con la porzione di lotto censita alla P.lla 12, mentre ad Est e a Sud con terreni di altra proprietà da cui è separata fisicamente da muro a secco. Sul lato prospiciente la strada è presente recinzione in blocchi di "lapillo" e cancello scorrevole da cui si accede all'intera zona.

Identificazione catastale: foglio 29 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe ULIVETO, superficie mq.2375, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,29 €, indirizzo catastale: via vecchia per Vernole e foglio 29 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe SEMINATIVO ARB., superficie mq.6693, reddito agrario 10,37 €, reddito dominicale 17,28 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole. Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

STATO DI POSSESSO: libero.

CONFORMITA' EDILIZIA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per civile abitazione identificato catastalmente al Fg. 29 p.lla 1078.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio (normativa di riferimento: Art. 167, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 secondo cui non è possibile il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, atto presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, ivi compresi quelli in sanatoria, nel caso di "lavori che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente

realizzati. La presenza del vincolo paesaggistico obbliga la proprietà alla rimessione in pristino a proprie spese, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004, dell'abuso edilizio. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per civile abitazione realizzato su terreno identificato catastalmente al Fg. 29 p.lla 12.

#### CONFORMITA' CATASTALE.

Il fabbricato, non regolare dal punto di vista amministrativo, risulta accatastato al netto della parte in ampliamento realizzata con copertura lignea.

PRATICHE EDILIZIE. E' presente negli archivi del Comune di Melendugno la pratica edilizia n. 36 del 28.7.1977 con prot. n. 3819, approvata dalla Commissione Edilizia in data 28.9.1977, relativa alla "costruzione di una casa di campagna e deposito prodotti e macchinari agricoli in agro di Melendugno nel fondo foglio 29, p.lle 12 e 13 ...." caratterizzata da cubatura pari a 586,25 mc (superficie coperta di 158,44 mq x altezza di 3,70 m). Pena sospensione della pratica seguiva comunicazione del Comune di Melendugno del 18.10.1977, con oggetto il perfezionamento della concessione edilizia con cui venivano richiesta documentazione, e somme di denaro (tra cui il versamento degli oneri di urbanizzazione). Tale comunicazione è rimasta priva di riscontro.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 14.553,00	€. 1.000,00	€. 1.455,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 10.915,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

\* \* \* \* \*

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing.

Carmen Benedetti del 24.10.2023 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La relazione di stima è reperibile sul sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), e [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia del CTU e dell'ordinanza di vendita depositate in cancelleria.

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

a) Il gestore della vendita telematica è: OXANET SPA.

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it).

c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

2. Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto in via telematica.

a) I soggetti interessati, escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi, dovranno formulare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

b) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell'ordinanza di vendita.

c) L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica.

d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) del modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.

e) L'offerta di acquisto 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.

f) L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo p.e.c., ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

g) In alternativa a quanto previsto al precedente punto f) è possibile trasmettere l'offerta di acquisto ed i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio, o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

### 3. Cauzione.

a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del Gestore OXANET SPA dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:

IBAN: IT 49H 01030 79651 0000 1167 7227, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale: "ASTA".

b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.

c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, non oltre 5 giorni dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.

d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

\* \* \* \* \*



#### 4. Oneri fiscali e versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

a) L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che, in nessun caso, può essere superiore ai 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

b) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.

\* \* \* \* \*

#### 5. Regime della vendita.

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di

qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

f) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

g) 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.

\* \* \* \* \*

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita emessa il 20.02.2024 e depositata in Cancelleria in pari data.

\* \* \* \* \*

Il professionista delegato Avv. Antonio Cerfeda, con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec: cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it., è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili, le richieste potranno essere inoltrate allo stesso Custode Giudiziario, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. (e quindi utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>); le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

Lecce, 02.07.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Antonio Cerfeda