

P.E. n. 490/2017 R.G.Es. Imm.



**TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE  
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA**

L'avv. **Andrea F. Pezzuto**, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.;  
- vista l'ordinanza di vendita del 18.7.2022 ed il successivo provvedimento del G.E. del 16.2.2024;  
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, **EDICOM FINANCE S.r.l. (Gruppo Edicom Rete di Imprese)**;  
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che il **giorno 25.6.2024, alle ore 15.00**, presso il proprio studio sito in **Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6**, procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, www.garavirtuale.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 2.7.2024, alle ore 15.00**. Nel caso di offerte pervenute entro i 10 minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori dieci minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema.

\* \* \* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO 1:**

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.T. del Comune di Ugento (Le):
  - foglio 11, p.lla 196, qualità uliveto, classe 4, sup. catastale mq 2.336,00, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,62.
- **Tipologia:** Terreno Agricolo, qualità Uliveto.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Ugento, Località "San Nicola" – S.P. 72 (via per Casarano).
- **Caratteristiche:** Il terreno si raggiunge a partire dalla S.P. 72, percorrendo una prima strada interpodereale per circa 240 m ed attraversando proprietà di terzi per circa 80 m, in virtù di servitù di passaggio. Trattasi di un fondo rustico il cui sviluppo planimetrico è caratterizzato da una forma rettangolare, con profilo orografico regolare; il suolo agrario è di sufficiente fertilità, lavorabilità e profondità. Sotto il profilo fisico-meccanico, lo strato pedologico è costituito da un mezzano impasto argilloso-calcareo, caratterizzato da una sufficiente permeabilità. Il fondo risulta perimetrato da un muretto a secco di altezza pari a circa 1,00 m ed è coltivato ad uliveto (per olive da olio), con alberi di età variabile - 80/100 anni -, impiantati secondo un sesto piuttosto irregolare. Tutte le piante, in ordine alle operazioni colturali, si presentano in totale stato di abbandono e, quindi, con un mediocre grado di sviluppo e vigoria. Anche le caratteristiche vegeto-produttive delle piante, ed il loro livello produttivo, possono ritenersi mediocri.  
Nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3846 dell'1.8.1989 e n. 1031 del 2.3.21990, il terreno ricade in zona "E1: agricola produttiva normale".
- **Conformità urbanistico/edilizia:** nessuna difformità.
- **Conformità catastale:** nessuna difformità.
- **Disponibilità dell'immobile:** libero.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
1	€ 632,81	€ 200,00	€ 100,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 474,61  
**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 2:

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.T. del Comune di Casarano (Le):
  - foglio 1, p.lla 950, qualità uliveto, classe 3, sup. catastale mq 5.806,00, reddito dominicale € 11,99, reddito agrario € 11,99.
- **Tipologia:** Terreno Agricolo, qualità uliveto.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Casarano, Località "Canali" – S.P. 322 (Strada Provinciale per Collepasso).
- **Caratteristiche:** Il terreno si raggiunge a partire dalla S.P. 322, percorrendo una strada comunale per circa 180 m. Trattasi di un fondo rustico il cui sviluppo planimetrico è caratterizzato da una forma rettangolare "allungata", con profilo orografico regolare; il suolo agrario è di sufficiente fertilità, lavorabilità e profondità. Sotto il profilo fisico-meccanico, lo strato pedologico è costituito da un mezzano impasto argilloso-calcareo, caratterizzato da una sufficiente permeabilità.

Il fondo, privo di recinzione, è coltivato ad uliveto (per olive da olio), con alberi di età variabile - 50/80 anni -, impiantati secondo un sesto piuttosto regolare. Tutte le piante, in ordine alle operazioni colturali, si presentano in parziale stato di abbandono e, quindi, con un mediocre grado di sviluppo e vigoria. Anche le caratteristiche vegeto-produttivo delle piante, ed il loro livello produttivo, possono ritenersi mediocri.

Nel Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n. 2470 del 16.12.2008, il terreno ricade in zona "E3: salvaguardia della trama agricola" e "Sub. Sistema V3: matrice agricola a trama".

- **Conformità urbanistico/edilizia:** nessuna difformità.
- **Conformità catastale:** nessuna difformità.
- **Disponibilità dell'immobile:** libero.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
2	€ 1.740,66	€ 200,00	€ 200,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 1.305,50.  
**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 3:

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Casarano (Le):
  - foglio 7, p.lla 871, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano T, superficie catastale totale 122 mq (superficie totale escluse aree scoperte 107 mq), rendita € 284,05.
- **Tipologia:** Civile Abitazione, cat. A/3.

- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Casarano, Via Antonio Pacinotti.
- **Caratteristiche:** L'unità immobiliare, con accesso diretto da Via A. Pacinotti, è composta da un vano ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, n. 2 camere da letto ed un bagno, un piccolo porticato d'ingresso antistante (sup. coperta pari a mq 22), una veranda retrostante (sup. coperta di circa mq 55) ed uno scoperto retrostante (sup. di circa mq 45). Nella veranda coperta retrostante, chiusa mediante parete vetrata, sono presenti un piccolo WC ed un deposito "sottoscala". Nel Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n. 2470 del 16.12.2008, l'immobile ricade in zona "B2.11 – ambito R2.2.
- **Conformità urbanistico/edilizia:** l'immobile è stato edificato – a partire dall'anno 1976 – senza il rilascio di alcun titolo edilizio autorizzativo. Successivamente, è stata presentata, in data 23.10.1986, domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, recante n. 16097 di protocollo, per una superficie complessiva pari a 91,84 mq ed una volumetria totale pari a 370 mc. La superficie complessiva riguarda l'abitazione, con l'esclusione della veranda retrostante, la quale è stata poi coperta con pannelli "ondulit" coibenti e chiusa con parete vetrata in alluminio.  
La chiusura della veranda retrostante non può trovare alcuna regolarizzazione urbanistico-edilizia, in quanto:
  - è esclusa dall'ambito della suddetta pratica di condono;
  - non rientra nell'ipotesi contemplata dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di doppia conformità);
  - non rispetta le condizioni minime di igiene, perché impedisce ai locali "cucina, bagno e letto" di avere una illuminazione ed aerazione naturale. Per la regolarizzazione di detta difformità dovrà essere pagato il saldo dell'oblazione (rivalutata e comprensiva di interessi), oltre alle spese tecniche di compilazione della pratica edilizia ed ai costi necessari per lo smontaggio e trasporto della copertura "ondulit" e della parete vetrata in alluminio.
- **Conformità catastale:** nessuna difformità, tenuto conto che una volta smontata la copertura "ondulit" e la parete vetrata, l'immobile ritornerà ad uno stato conforme alla situazione catastale già presente agli atti.
- **Pratiche edilizie:** Domanda in sanatoria presentata in data 23.10.1986, per una superficie complessiva pari a 91,84 mq ed un volume totale pari a 370 mc.
- **Disponibilità dell'immobile:** occupato.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
3	€ 25.866,22	€ 1.000,00	€ 2.600,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 19.399,67.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 4:

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 750/1000.
- **Dati catastali:** N.C.T. del Comune di Casarano (Le):
  - foglio 30, p.lla 27, porz. AA, qualità seminativo, classe 1, sup. catastale mq 1.760,00, reddito dominicale € 11,36, reddito agrario € 6,36; porz. AB, qualità uliveto, classe 3, sup. catastale mq 1.111,00, reddito dominicale € 2,30, reddito agrario € 2,30.
  - foglio 30, p.lla 351, qualità Vigneto, classe 2, sup. catastale mq 224,00, reddito dominicale € 3,47, reddito agrario € 1,74.

- foglio 30, p.lla 64, qualità Vigneto, classe 1, sup. catastale mq 1.093,00, reddito dominicale € 22,58, reddito agrario € 10,16.

- **Tipologia:** Terreno Agricolo.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Casarano, Località "Pagane" – S.P. 360 (Strada Provinciale per Taurisano)
- **Caratteristiche:** Il terreno ha accesso diretto dalla S.P. 360; sullo stesso è presente un fabbricato rurale "monovano" di superficie coperta pari a 22 mq.  
Trattasi di un fondo rustico il cui sviluppo planimetrico è caratterizzato da una forma rettangolare, con profilo orografico regolare; il suolo agrario è di sufficiente fertilità, lavorabilità e profondità. Sotto il profilo fisico-meccanico, lo strato pedologico è costituito da un mezzano impasto argilloso-calcareo, caratterizzato da una sufficiente permeabilità. Il fondo è coltivato, lungo il perimetro nord ed est, ad oliveto, con alberi di età variabile - 50/80 anni -, impiantati secondo un sesto piuttosto regolare; nella restante parte, il terreno è coltivato a seminativo. Con riferimento alle piante di olivo, le stesse, in ordine alle operazioni colturali, si presentano in parziale stato di abbandono e, quindi, con un mediocre grado di sviluppo e vigoria. Anche le caratteristiche vegeto-produttivo delle piante, ed il loro livello produttivo, possono ritenersi mediocri. Nel Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n. 2470 del 16.12.2008, il terreno ricade in zona "E4: salvaguardia del mosaico agricolo" e "Sub. Sistema V4: matrice agricola a mosaico".
- **Conformità urbanistico/edilizia:** nessuna difformità, anche in ordine alla presenza del fabbricato esistente sul terreno; detto fabbricato, avendo una superficie coperta pari a mq 22 ed un'altezza "estradosso solaio" di m 3,50, sviluppa una volumetria complessiva inferiore a quella massima esprimibile dal lotto in oggetto (*nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria consentito*).
- **Conformità catastale:** nella mappa catastale non si evidenzia la presenza del fabbricato rurale esistente; detta difformità è regolarizzabile mediante presentazione di apposito modello "PREGEO", presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.
- **Disponibilità dell'immobile:** libero.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
4	€ 1.468,13	€ 200,00	€ 200,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 1.101,10.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima dell'**ing. Paolo De Masi, depositata in data 6.2.2018**, 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); [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (piattaforma del Gestore).

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 del Giudice.

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

### 1. Disposizioni generali.

- a) Il gestore della vendita telematica è: **EDICOM FINANCE S.r.l.**
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: **www.garavirtuale.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**) 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 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 **EDICOM FINANCE S.r.l.**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:
  - **IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770**, 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 del 18.7.2022.**

\* \* \* \* \*

Il professionista delegato Avv. Andrea F. Pezzuto, con studio in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, 6, tel./fax 0832.1815193, indirizzo e-mail: andrepezzuto@virgilio.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 [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](http://hiip://venditepubbliche.giustizia.it)), ovvero con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati; le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

**Il Professionista Delegato  
(avv. Andrea F. Pezzuto)**