



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**

**G. E. Dott. G. Maggiore – P. E. n. 337 / 2022 RGE**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**1° ESPERIMENTO**

L'Avv. Patrizia Giammarruco, C.F.: GMMPRZ69B54E506H, con studio in Lecce, alla via Bonaventura Mazzarella n. 29, indirizzo mail: [patrizia.giammarruco@gmail.com](mailto:patrizia.giammarruco@gmail.com), indirizzo PEC [giammarruco.patrizia@ordavvle.legalmail.it](mailto:giammarruco.patrizia@ordavvle.legalmail.it), nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giancarlo Maggiore nella prefata procedura esecutiva,

**Vista** l'Ordinanza di delega per la vendita senza incanto con modalità asincrona del 16.1.24

**Vista** la nomina a gestore della vendita telematica di OXANET S.p.A, sulla piattaforma [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it), con sede in Galatina, alla via Monterosa n. 32;

**Visto** l'art. 591 bis cpc,

**AVVISA CHE**

**tramite la piattaforma del gestore OXANET S.p.A, [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it), il giorno 3 maggio 2024, alle ore 12.00, presso il proprio studio professionale sito in Lecce, alla via Bonaventura Mazzarella n. 29, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

**LOTTO 1**

**Così composto:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) Via del Mare n°38-38a-40a-40b angolo via Notar Dattilo. Posto al piano terra, è costituito da: negozio, ufficio, ripostiglio, wc, tre ambienti filtro (ingresso, portico, atrio) ed un vano ascensore completamente murato, privo di ascensore e quindi inutilizzato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a mq 357,34, le pertinenze annesse misurano una superficie lorda pari a mq 27,09. L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a mq 384,43.

L'immobile è ubicato in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le), nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla SS 274 Gallipoli-Leuca.

**Identificazione catastale:** foglio 5, mappale 788, subalterno 2, categoria C/1, classe 1, superficie catastale 370 mq, consistenza 342 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.490,46. Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con Via del Mare e a ovest con pc 978.

**STATO DI POSSESSO** Occupato con regolare contratto di locazione commerciale (negozi di tessuti e biancheria) del 14.05.2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Casarano al n. 001366-serie 3T con validità sei anni. In data 17.08.2022 è stato effettuato il pagamento presso l'Agenzia delle Entrate di Casarano per il rinnovo del contratto di locazione della durata di altri sei anni.

**SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:** € 0

**SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE IMMOBILE, GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE AL MOMENTO DELLA PERIZIA:** € 0,00

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA:** € 0

**CONFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA:** la planimetria dello stato di fatto risulta essere difforme da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 67 del 08.07.1993. Le difformità riguardano modifiche interne e risultano tutte sanabili presentando SCIA in Sanatoria con i seguenti costi: Diritti di segreteria: € 150,00 Sanzione per opere abusive: € 516,00 Oneri tecnico: € 1.000,00 e quindi in totale € 1.666,00

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non è risultato conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce. Sono state rilevate difformità delle tramezzature interne tutte regolarizzabili tramite presentazione di pratica DOC.FA. per aggiornare la planimetria catastale alla nuova distribuzione degli spazi interni. Spese catastali (Doc.Fa.): € 50,00 Oneri tecnico: € 500,00 e quindi in totale € 550,00

**PRATICHE EDILIZIE:** - **P.E.** intestata ----- . Pratica Edilizia rilasciata in data 18/01/1977- n. prot. 77; - **P.E.** intestata ----- . Pratica Edilizia in variante n° 39/1977; - **P.E.** per lavori di ristrutturazione di un locale in via del Mare intestata a ----- . Concessione Edilizia presentata in data 02/01/1985- n. prot. 2/U.T. rilasciata in data 16/03/1985- n. prot. 11; - **P.E.** per lavori di sanatoria di opere eseguite al fabbricato in via del Mare-via Vespucci. Modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra intestata a ----- . Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 18/06/1993- n. prot. 3773 rilasciata in data 08/07/1993- n. prot. 67. La destinazione d'uso del locale in questione cambia da deposito attrezzature edili ad esposizione e vendita tessuti

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE:** Nessuno

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:** **Iscrizioni:** nessuna; **Trascrizioni:** - **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di ----- contro ----- trascritto in Lecce in data 11/10/2022 ai nn. 37738 Reg. Generale e 30038 Reg. Particolare; - **Preliminare di compravendita** derivante da Atto tra vivi a favore di ----- per Notaio De Blasi Alessandra in data 14/04/2021 ai nn. 14462/10896 di Repertorio trascritto a Lecce in data 27/04/2021 ai nn. 14279 Reg. Generale e 11241 Reg. Particolare. Il Preliminare avrà validità fino al 31.12.2023

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 161.619,11	€. 1.000,00	10% dell'offerta

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 121.214,34**

Cauzione 10% del prezzo offerto

## **LOTTO 2**

**Composto da due corpi così costituiti:**

### **Corpo A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) Via del Mare n° 39 a. Composta da box auto, volume tecnico, centrale termica, rampa di accesso a piano interrato e piccola area scoperta a piano terra. L'autorimessa è inutilizzata, incompleta e in stato di abbandono e si presenta con le pareti intonacate ma priva di massetto cementizio, pavimentazione, porte (ad eccezione della centrale termica) e impianti. L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq 212,63. L'autorimessa è ubicata in Presicce-Acquarica (Le) loc. Presicce, nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.

**Identificazione catastale:** foglio 5 mappale 788 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 34 mq, consistenza 28 mq, posto al piano S1, - rendita: € 28,92. Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con via del Mare e a ovest con pc 978;

### **Corpo B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) via del Mare n°40, via Vespucci n° 39 b. Composto da appartamento a piano primo, scoperto a piano terra e ripostiglio a piano copertura. L'appartamento è composto da: ingresso, tinello-soggiorno, cucina, dispensa, studio, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni, due disimpegni, terrazza a livello parzialmente coperta e balcone coperto. L'accesso avviene tramite un vano scala

su via del Mare che collega il p. terra con la copertura e una scala a chiocciola esterna posta sullo scoperto di via Vespucci. L'appartamento così come il ripostiglio sulla copertura si presentano allo stato rustico, sono inutilizzati e incompleti e hanno le pareti intonacate ma sono privi di massetto cementizio, pavimentazione, battiscopa, porte e infissi. Gli impianti elettrico e idricofognante sono stati parzialmente eseguiti relativamente alle tubazioni. L'appartamento gode di tre affacci su tre vie diverse. L'unità immobiliare a piano primo sviluppa una superficie lorda pari a mq 316,17, le pertinenze annesse a piano terra, primo e copertura sviluppano una superficie lorda pari a mq 239,37. L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a mq 555,54. L'appartamento e le sue pertinenze sono ubicati nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.

**Identificazione catastale:** foglio 5 mappale 788 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano T-1-2. Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con via del Mare e a ovest con pc 978.

**STATO DI POSSESSO:** libero.

**SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:** € 0

**SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE IMMOBILE, GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE AL MOMENTO DELLA PERIZIA:** € 0,00

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA:** € 0

**CONFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA:** La planimetria dello stato di fatto risulta essere difforme da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 67 del 08.07.1993. Le difformità rilevate riguardano ampliamenti di cubatura tutti sanabili sono sanabili presentando richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con i seguenti costi: Diritti di segreteria: € 240,00 Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria volume tecnico (mq 20,38 x €/mq 12,00 x 0,60): € 150,00 Costo di costruzione volume tecnico (mq 20,38 x €/mq 540,00 x 0,05): € 550,00 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria appartamento (mc 142,28/3,00 H= mq 47,42 x €/mq 12,00): € 600,00 Costo di costruzione appartamento (mc 142,28/3,00 H= mq 47,42 x €/mq 540,00 x 0,05): € 1.300,00 Oneri tecnico: € 1.500,00. E quindi in totale: € 4.340,00

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non è risultato conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce. Sono state rilevate difformità delle tramezzature interne e ampliamento del volume tecnico tutte regolarizzabili tramite presentazione di pratica DOC.FA. Spese catastali (Doc.Fa.): € 50,00 Oneri tecnico: € 500,00 e quindi in totale € 550,00

**PRATICHE EDILIZIE:** - P.E. intestata ----- . Pratica Edilizia rilasciata in data 18/01/1977- n.

prot. 77; - **P.E.** intestata -----, Pratica Edilizia in variante n° 39/1977; - **P.E.** per lavori di ristrutturazione di un locale in via del Mare intestata a -----, Concessione Edilizia presentata in data 02/01/1985- n. prot. 2/U.T. rilasciata in data 16/03/1985- n. prot. 11; - **P.E.** per lavori di sanatoria di opere eseguite al fabbricato in via del Mare-via Vespucci. Modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra intestata a -----, Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 18/06/1993- n. prot. 3773 rilasciata in data 08/07/1993- n. prot. 67. Agibilità non rilasciata.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:** Nessuno

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:** **Iscrizioni:** nessuna; **Trascrizioni:** - **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di ----- contro ----- trascritto in Lecce in data 11/10/2022 ai nn. 37738 Reg. Generale e 30038 Reg. Particolare; - **Preliminare di compravendita** derivante da Atto tra vivi a favore di ----- per Notaio De Blasi Alessandra in data 14/04/2021 ai nn. 14462/10896 di Repertorio trascritto a Lecce in data 27/04/2021 ai nn. 14279 Reg. Generale e 11241 Reg. Particolare. Il Preliminare avrà validità fino al 31.12.2023

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 105.270,30	€. 1.000,00	10% dell'offerta

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 78.952,73**

Cauzione 10% del prezzo offerto

### **LOTTO 3**

**Composto da due corpi così costituiti:**

#### **Corpo A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Ugento (Le) frazione Lido Marini, C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3. Posto a piano rialzato è costituito da: locale commerciale, ripostiglio, due wc, disimpegno, scoperto antistante e cortile retrostante, inoltre vi sono due scale, una interna ed una esterna che conducono al piano sottostante. Il locale del piano rialzato ha subito un incendio in seguito al quale sono stati avviati lavori di rifacimento delle finiture e di ripristino degli impianti. Ad oggi rimane da completare il montaggio delle porte interne, la sostituzione di quelle esterne e l'impianto elettrico. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a mq 181,99, le pertinenze annesse sviluppano una superficie lorda pari a mq 83,68. L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva

pari a mq 265,67. Il locale commerciale è ubicato sul corso principale, in zona centralissima e a poca distanza dal lungomare da cui dista circa 50 metri

**Identificazione catastale:** foglio 106 mappale 269 subalterno 1, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 186 mq, consistenza 173 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.796,56. Coerenze: confina a nord e a ovest con altro fg di mappa, a sud e a est rispettivamente con C.so C. Colombo e Via Duca degli Abruzzi.

### **Corpo B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Ugento (Le) frazione Lido Marini, C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3. Posto a piano seminterrato è costituito da: due locali deposito, ripostiglio, due wc di cui uno ricavato nel sottoscala, cisterna d'acqua potabile e tre scale di cui una esterna che conduce direttamente su C.so C. Colombo e due interne che conducono una al piano sovrastante e l'altra sulla copertura. Si fa notare che la scala che porta sul terrazzo di copertura è totalmente allo stato rustico pertanto priva di rivestimenti, infissi e intonaci su pareti e soffitto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a mq 229,09, la pertinenza annessa sviluppa una superficie lorda pari a mq 25,95. L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a mq 255,04. Il locale deposito è ubicato sul corso principale in zona centralissima e a poca distanza dal lungomare da cui dista circa 50 metri.

**Identificazione catastale:** foglio 106 mappale 269 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 202 mq, consistenza 160 mq, posto al piano S1, - rendita: € 280,95. Coerenze: confina a nord e a ovest con altro fg di mappa, a sud e a est rispettivamente con C.so C. Colombo e Via Duca degli Abruzzi.

**STATO DI POSSESSO:** libero.

**SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:** € 0

**SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE IMMOBILE, GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE AL MOMENTO DELLA PERIZIA:** € 0,00

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA:** € 0

**CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA:** Le planimetrie dello stato di fatto di piano rialzato e seminterrato risultano essere difformi da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 9/LM del 22.04.1993. Le difformità rilevate riguardano lievi modifiche interne di tramezzature e altezze interne (in riduzione). Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento le irregolarità presenti sono sanabili presentando CILA in Sanatoria. Diritti di segreteria: € 80,00 Sanzione per opere abusive: € 516,00 Oneri tecnico: € 650,00 e quindi in totale : € 1.246,00

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non è risultato

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce. Sono state rilevate difformità regolarizzabili, come meglio precisato nella perizia dell'esperto, con i seguenti costi: Spese catastali (Doc.Fa.): € 100,00 Oneri tecnico (Doc.Fa.): € 650,00 Oneri tecnico per Domanda di Allineamento: € 200,00 Spese catastali (Tipo Mappale): € 109,00 Oneri tecnico (Tipo Mappale): € 600,00, e quindi in totale € 1.659,00

**PRATICHE EDILIZIE:** - **P.E.** per lavori di ampliamento di una casa di abitazione. Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 21/04/1961- n. prot. 325 rilasciata in data 19/07/1961- n. prot. 153.  
- **P.E.** per lavori di ricostruzione solai, demolizione di murature fortemente lesionate, modifiche interne e ampliamento con cambio di destinazione d'uso. Concessione Edilizia rilasciata in data 22/04/1993- n. prot. 9/LM. L'agibilità è stata rilasciata in data 22/03/1995- n. prot. 2408.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:** Nessuno

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:** **Iscrizioni:** nessuna; **Trascrizioni:** - **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di ----- contro ----- trascritto in Lecce in data 11/10/2022 ai nn. 37738 Reg. Generale e 30038 Reg. Particolare; - **Preliminare di compravendita** derivante da Atto tra vivi a favore di ----- per Notaio De Blasi Alessandra in data 14/04/2021 ai nn. 14462/10896 di Repertorio trascritto a Lecce in data 27/04/2021 ai nn. 14279 Reg. Generale e 11241 Reg. Particolare. Il Preliminare avrà validità fino al 31.12.2023

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 296.745,91	€. 1.000,00	10% dell'offerta

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 222.559,44**

Cauzione 10% del prezzo offerto

**Termine presentazione offerte: h. 12.00 del 26 aprile 2024**

**L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno lavorativo successivo e quindi il 10 maggio 2024 nel medesimo orario in cui è iniziata.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita. Il versamento della detta cauzione, nella misura del 10 % del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo bonifico sul c/c intestato al gestore della vendita telematica OXANET S. p. A., acceso presso Monte dei**

**Paschi di Siena, filiale di Galatina, con il seguente codice IBAN: IT49H0103079651000011677227** e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015 " del gestore della vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario .

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e 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 dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 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 .

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 custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma del l'art. 579, ultimo comma, c.p.c. , tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita OXANET, [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".**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) . L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 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).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, e deve contenere :**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale

del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge o del contraente, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 , del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c. p. c.

-quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella pec per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa anche a mezzo pec

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (delegato) ;

- la data e l'ora delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), termine che non è soggetto a sospensione nel periodo feriale prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "ASTA";

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata su gli appositi moduli, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo ( unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015 );
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale da cui risultino i poteri risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società a partecipare alla vendita con procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale attestante i poteri del soggetto delegato;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

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

L'importo versato anticipato a titolo di cauzione come innanzi specificato, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

**In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.** La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co.1 cpc il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 - 589 cpc, ne renderà edotti gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni lavorativi, dal 3 maggio 2024 al 10 maggio 2024, e terminerà alla medesima ora in cui è iniziata. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale .

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

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

**In caso di unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente .

**In caso di più offerte valide**, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo - base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Il Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma; tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS; trattasi di soli

ausili, l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare (pari di regola al 15%) delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come gli sarà indicato dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, 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 eventualmente 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.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 337 /2022 R.G.E"; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto non è rateizzabile.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

**Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita Oxanet ai seguenti recapiti: tel. 0836.569986 – 0836.569675; mail: [aste@oxanet.it](mailto:aste@oxanet.it); sito: [ww.oxanet.it](http://ww.oxanet.it)

La partecipazione alla vendita implica :

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati ;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica .

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e del presente avviso nonché della perizia su rete internet all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), anche quale gestore designato per la vendita;
- pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" periodico allegato al Nuovo Quotidiano di Puglia, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita ai sensi dell'art. 490 ultimo comma cpc;
- pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie" di EDIRE s. r. l. Lecce;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza su [Asteannunci.it](http://Asteannunci.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza su [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it)

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Il delegato avv. Patrizia Giammarruco, con studio in Lecce alla Via B. Mazarella n. 29, MAIL: [patrizia.giammarruco@gmail.com](mailto:patrizia.giammarruco@gmail.com), PEC: [giammarruco.patrizia@ordavvle.legalmail.it](mailto:giammarruco.patrizia@ordavvle.legalmail.it) è stato

nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Lecce, lì 1 marzo 2024

Il Delegato

Avv. Patrizia Giammarruco

(firmato digitalmente)