

**P.E. 85/2004 R.G.E.**



**TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE**

**G.E. DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 85/2004 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Andrea F. Pezzuto (C.F. PZZNRF70A13I119D)**

**Tel./Fax 0832.1815193; Cell. 3483331922,**

**PEC: pezzuto.andreafrancesco@ordavvle.legalmail.it; E-mail: andrepezzuto@virgilio.it**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto **avv. Andrea F. Pezzuto**, con studio in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Lecce, con ordinanza del 29.5.2025,

**AVVISA CHE**

il **giorno 18.9.2025, 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 ABILIO S.P.A., [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 25.9.2025, 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.

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito e locale commerciale siti nel Comune di Squinzano (Le), alla Via Maria Manca, n. 22.

Gli immobili sono riportati in N.C.E.U. del Comune di Squinzano:

- Foglio 26, p.lla 114, sub. 4, categoria C/2, classe 4, superficie catastale mq 707, piano S1-Terra, rendita catastale € 1.503,92;

- Foglio 26, p.lla 114, sub. 5, cat. C/1, classe 2, superficie catastale mq 120, rendita catastale € 1.560,22.

Immobile composto da locale deposito e da n. 2 wc al piano seminterrato e da locale deposito al piano rialzato; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 626. Il locale commerciale è posto al piano terra e presenta una superficie lorda complessiva di circa mq 127.

**Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti diversi beni mobili e suppellettili, di vario genere e natura, sicché l'immobile viene venduto unitamente ai suddetti beni mobili ivi presenti, mai reclamati da alcuno. Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, all'asporto e allo smaltimento di tutti i beni mobili presenti, dispensando espressamente la procedura esecutiva da detto incombente.**

**Conformità urbanistico-edilizia:** Richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della Legge n. 326/2003, presentata in data 10/12/2004 - prot. n. 21763, riguardante le seguenti opere:

- cambiamento di destinazione d'uso senza alcuna modifica interna da civile abitazione a vano deposito situato a piano rialzato;
- ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a locale commerciale;
- ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a civile abitazione.

Detto permesso in sanatoria non è stato rilasciato e non sono state versate le restanti somme relative all'oblazione ed agli oneri concessori. Ad oggi, tale procedura è rimasta invariata. Pertanto, attualmente, è possibile completare la suddetta pratica di condono edilizio, in applicazione della procedura prescritta dalla Legge 166/2002 (approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale).

Rispetto alla suddetta pratica di condono n. 124/S sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La terrazza del deposito a piano rialzato di cui al sub. 4 è stata chiusa mediante la installazione di infissi in alluminio e vetro.

Dette difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6, della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono), in quanto non essendo dichiarate nelle planimetrie catastali allegate alla domanda di condono n. 124/S del 10/12/2004 sono da ritenersi realizzate dopo il 31/03/2003 (termine ultimo per il condono). Regolarizzazione mediante ripristino dello stato dei luoghi.

**Conformità catastale:** Sulla particella 114 insistono n. 5 unità immobiliari. Prima della divisione, dette unità erano identificate dai seguenti subalterni: sub. 4 (deposito 1); sub. 5 (locale commerciale); sub. 6 (deposito 2); sub. 7 (deposito 3); sub. 8 (civile abitazione). Il

terreno di pertinenza comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) era identificato al sub. 9. Successivamente, al fine di consentire la formazione di lotti distinti, comprendenti le singole unità immobiliari, si è reso necessario dividere il suddetto terreno di pertinenza (sub. 9). Sono state, pertanto, presentate dal tecnico incaricato, nuove schede e planimetrie catastali elaborate con programma "DOCFA", relative al deposito di cui al sub. 7 ed al terreno comune di cui al sub. 9, in modo di attribuire al deposito di cui al sub. 7 una parte di terreno come pertinenza esclusiva e lasciare la restante parte di terreno comune a tutti i subalterni. Da tale variazione sono scaturiti i seguenti subalterni: sub. 4 (deposito 1); sub. 5 (locale commerciale); sub. 6 (deposito 2); sub. 7 (soppresso); sub. 8 (civile abitazione); sub. 9 (soppresso); sub. 10 (bene comune non censibile) comune a tutti i subalterni; sub. 11 (deposito 3); sub. 12 (area scoperta di pertinenza esclusiva del sub. 11). Attualmente, le cinque unità immobiliari hanno un'area comune di pertinenza (sub. 10) di circa mq 1.250, mentre il deposito di cui al sub. 11 (ex sub. 7) ha un'area di pertinenza esclusiva di circa mq 3.350.

#### **Pratiche edilizie:**

- **Pratica Edilizia n. 164/95:** per lavori di modifica ed ampliamento fabbricato esistente. Concessione Edilizia n. 2956, presentata in data 20.9.1995 e rilasciata in data 11.6.1996.
- **Pratica Edilizia n. 124/S:** per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Condonò Edilizio ex L. 326/2003, presentata in data 10.12.2004 al n. 21763 di prot. Non rilasciata.

#### **Disponibilità dell'immobile: occupato.**

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
2	€ 61.749,00	€ 1.000,00	€ 6.200,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 46.311,75.

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

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita nel Comune di Squinzano (Le), alla Via Maria Manca, n. 22.

L'immobile è riportato in N.C.E.U. del Comune di Squinzano:

- foglio 26, p.lla 114, sub. 8, categoria A/3, classe 3, vani 8, superficie catastale di mq 152, piano Primo – rendita catastale € 404,90.

La civile abitazione composta da soggiorno/pranzo (mq 60,35), cucina (mq 11,45), disimpegno

(mq 15,00), due bagni, camera da letto matrimoniale (mq 19,55), letto 1 (mq 15,13), letto 2 (mq 18,50), terrazza (mq 27,82); sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 203. L'immobile si trova allo stato rustico.

**Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti diversi beni mobili e suppellettili, di vario genere e natura, sicché l'immobile viene venduto unitamente ai suddetti beni mobili ivi presenti, mai reclamati da alcuno. Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, all'asporto e allo smaltimento di tutti i beni mobili presenti, dispensando espressamente la procedura esecutiva da detto incombente.**

**Conformità urbanistico-edilizia:** Richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della Legge n. 326/2003, presentata in data 10/12/2004 - prot. n. 21763, riguardante le seguenti opere:

- cambiamento di destinazione d'uso senza alcuna modifica interna da civile abitazione a vano deposito situato a piano rialzato;
- ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a locale commerciale;
- ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a civile abitazione.

Detto permesso in sanatoria non è stato rilasciato e non sono state versate le restanti somme relative all'oblazione ed agli oneri concessori. Ad oggi, tale procedura è rimasta invariata. Pertanto, attualmente, è possibile completare la suddetta pratica di condono edilizio, in applicazione della procedura prescritta dalla Legge 166/2002 (approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale).

**Conformità catastale:** Sulla particella 114 insistono n. 5 unità immobiliari. Prima della divisione, dette unità erano identificate dai seguenti subalterni: sub. 4 (deposito 1); sub. 5 (locale commerciale); sub. 6 (deposito 2); sub. 7 (deposito 3); sub. 8 (civile abitazione). Il terreno di pertinenza comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) era identificato al sub. 9. Successivamente, al fine di consentire la formazione di lotti distinti, comprendenti le singole unità immobiliari, si è reso necessario dividere il suddetto terreno di pertinenza (sub. 9). Sono state, pertanto, presentate dal tecnico incaricato, nuove schede e planimetrie catastali elaborate con programma "DOCFA", relative al deposito di cui al sub. 7 ed al terreno comune di cui al sub. 9, in modo di attribuire al deposito di cui al sub. 7 una parte di terreno come pertinenza esclusiva e lasciare la restante parte di terreno comune a tutti i subalterni. Da tale variazione sono scaturiti i seguenti subalterni: sub. 4 (deposito 1); sub. 5 (locale commerciale); sub. 6 (deposito 2); sub. 7 (soppresso); sub. 8 (civile abitazione); sub. 9 (soppresso); sub. 10 (bene comune non censibile) comune a tutti i subalterni; sub. 11 (deposito 3); sub. 12 (area

scoperta di pertinenza esclusiva del sub. 11). Attualmente, le cinque unità immobiliari hanno un'area comune di pertinenza (sub. 10) di circa mq 1.250, mentre il deposito di cui al sub. 11 (ex sub. 7) ha un'area di pertinenza esclusiva di circa mq 3.350.

**Pratiche edilizie:**

- **Pratica Edilizia n. 164/95:** per lavori di modifica ed ampliamento fabbricato esistente. Concessione Edilizia n. 2956, presentata in data 20.9.1995 e rilasciata in data 11.6.1996.

- **Pratica Edilizia n. 124/S:** per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Condono Edilizio ex L. 326/2003, presentata in data 10.12.2004 al n. 21763 di prot. Non rilasciata.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
3	€ 12.213,00	€ 500,00	€ 1.250,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 9.159,75.

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

\* \* \* \* \*

**LOTTO 5**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito nel Comune di Squinzano (Le), alla Via Maria Manca, n. 22.

L'immobile è riportato in N.C.E.U. del Comune di Squinzano:

- foglio 26, p.lla 114, sub. 11-12 (già sub 7), cat. C/2, classe 3, superficie catastale di mq 703, piano Terra – rendita catastale € 432,28.

Il locale deposito è posto al piano terra e presenta una superficie lorda complessiva di circa mq 341.

**Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti diversi beni mobili e suppellettili, di vario genere e natura, sicché l'immobile viene venduto unitamente ai suddetti beni mobili ivi presenti, mai reclamati da alcuno. Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, all'asporto e allo smaltimento di tutti i beni mobili presenti, dispensando espressamente la procedura esecutiva da detto incombente.**

**Conformità urbanistico-edilizia:** Rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia N. 2956 del 11/06/1996 sono state realizzate le seguenti difformità:

- sono stati costruiti due altri locali adibiti a deposito e, successivamente al 2009, due locali adibiti a stalla e canile, precisamente:
- un locale della superficie lorda di circa 146 mq e altezza di circa 3,80 ml;

- un locale della superficie lorda di circa 121 mq e altezza di circa 4,05 ml;
- un locale della superficie lorda di circa 57 mq e altezza di circa 2,95 ml e superficie lorda di circa 13,30 mq e altezza di circa 2,00 ml;
- un locale della superficie lorda di circa 37 mq e altezza di circa 2,50 ml.

Tali difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono), in quanto non essendo dichiarate nella planimetria catastale allegata alla domanda di condono N. 124/S del 10/12/2004 sono da ritenersi realizzate dopo il 31/03/2003 (termine ultimo per il condono). Regolarizzazione mediante ripristino dello stato dei luoghi.

**Conformità catastale:** Sulla particella 114 insistono n. 5 unità immobiliari. Prima della divisione, dette unità erano identificate dai seguenti subalterni: sub. 4 (deposito 1); sub. 5 (locale commerciale); sub. 6 (deposito 2); sub. 7 (deposito 3); sub. 8 (civile abitazione). Il terreno di pertinenza comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) era identificato al sub. 9. Successivamente, al fine di consentire la formazione di lotti distinti, comprendenti le singole unità immobiliari, si è reso necessario dividere il suddetto terreno di pertinenza (sub. 9). Sono state, pertanto, presentate dal tecnico incaricato, nuove schede e planimetrie catastali elaborate con programma "DOCFA", relative al deposito di cui al sub. 7 ed al terreno comune di cui al sub. 9, in modo di attribuire al deposito di cui al sub. 7 una parte di terreno come pertinenza esclusiva e lasciare la restante parte di terreno comune a tutti i subalterni. Da tale variazione sono scaturiti i seguenti subalterni: sub. 4 (deposito 1); sub. 5 (locale commerciale); sub. 6 (deposito 2); sub. 7 (soppresso); sub. 8 (civile abitazione); sub. 9 (soppresso); sub. 10 (bene comune non censibile) comune a tutti i subalterni; sub. 11 (deposito 3); sub. 12 (area scoperta di pertinenza esclusiva del sub. 11). Attualmente, le cinque unità immobiliari hanno un'area comune di pertinenza (sub. 10) di circa mq 1.250, mentre il deposito di cui al sub. 11 (ex sub. 7) ha un'area di pertinenza esclusiva di circa mq 3.350.

**Pratiche edilizie:**

- **Pratica Edilizia n. 164/95:** per lavori di modifica ed ampliamento fabbricato esistente. Concessione Edilizia n. 2956, presentata in data 20.9.1995 e rilasciata in data 11.6.1996.
- **Pratica Edilizia n. 124/S:** per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Concondo Edilizio ex L. 326/2003, presentata in data 10.12.2004 al n. 21763 di prot. Non rilasciata.

**Disponibilità dell'immobile: occupato.**

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
5	€ 12.931,00	€ 500,00	€ 1.300,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 9.698,25.

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

\* \* \* \* \*

### **LOTTO 6**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno destinato ad attrezzature per esposizioni e mercati sito in Squinzano (Le), Località "Regine".

Il Terreno è riportato in N.C.T. del Comune di Squinzano:

- foglio 23, p.lla 43, classe Uliveto 1, superficie catastale di mq 3117 - rendita: Dominicale: € 11,27; Agraria: € 9,66.

Il terreno, destinato ad attrezzature per esposizioni e mercati, presenta una superficie complessiva di circa mq 3117 e ricade in zona "F3.1", attrezzature per esposizioni e mercati.

**Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità.

**Conformità catastale:** nessuna difformità.

**Disponibilità dell'immobile:** libero.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
6	€ 11.790,00	€ 500,00	€ 1.200,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 8.842,50.

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

\* \* \* \* \*

I suddetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del **CTU ing. Alfredo Maggio**, depositata in data **7.3.2019**, 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 sui beni. La perizia anzidetta si può consultare sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), sul sito [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno **11.9.2025** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente, ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si riportano:

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA “TELEMATICA”:**

1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (**<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA, quelli di residenza e di domicilio);

se l'offerente risiede fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. 26.02.2015;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da



nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

**d)** i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

**e)** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**f)** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**3)** Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della

Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 (il gestore della vendita telematica in questo caso è tenuto a comunicare via pec tale mancato funzionamento al professionista delegato), l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) all'indirizzo del professionista delegato, indirizzo pec che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, 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 e, in tale eventualità, **previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta**, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) 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.

5) **L'offerta, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore

qualora non coincida con l'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore **ABILIO S.P.A.** le cui coordinate sono: **IBAN: IT 19 R 03395 12900 052001112666** con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata entro le ore 12,00 del giorno precedente il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

**IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata.

- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

- Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

- Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto

aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 (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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

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.

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o bonifico sul conto corrente della procedura l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, nonché in favore del P.D. il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1);

l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. 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 tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di... da parte di... a fronte del contratto di mutuo a rogito... e che le parti mutuante e mutuatario 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'articolo 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 della aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

5. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

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

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

- La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

- i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;
- la pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita: sull'edizione quotidiano Tuttomercato e sul mensile Vendite giudiziarie e siti web correlati.

### **RENDE NOTO**

- 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 DPR 06/06/2001, n. 380) 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;
- che 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

### **AVVERTE**

- che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;
- che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;
- che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;
- che la partecipazione alla vendita implica:
  - a. la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;
  - b. l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;
  - c. la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

### **INFORMA**

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Professionista Delegato, mentre, per la compilazione ed il deposito della offerta, dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale; la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o altro mezzo equipollente.

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Andrea F. Pezzuto**