



TRIBUNALE DI LECCE

P.E. n. **368/2023** R.G.Es. Imm.
G.E. Dott.ssa Annafrancesca Capone

Custode Giudiziario

Dott. Andrea Criscolo
C.F. CRSNDR64D07C523I
Cellulare 348/8736329

E-mail studioandreacriscolo@gmail.com



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI TERZO ESPERIMENTO



Il **Dott. Andrea Criscolo** con studio in Lecce, Via Arturo Maria Caprioli 15, Cell. 348/8736329, P.e.c. studioandreacriscolo@pec.it, E-mail studioandreacriscolo@gmail.com, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 19/07/2024

AVVISA

che il **giorno 19/06/2025** alle **ore 11,30** (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo 26/06/2025 nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma portale www.garavirtuale.it, relativa al gestore **GRUPPO EDICOM SPA** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua 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 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile

LOTTO 1

A. Piena proprietà per la quota di **1/1** di immobile di **abitazione** in **Corigliano d'Otranto** (Le) in Contrada Appidè, Via Case Sparse snc.

L'abitazione è situata in un intero fabbricato composto da: Piano Interrato, Piano terra e Piano rialzato, presenta buone finiture interne ed esterne con scala interna a doppia rampa; l'immobile con una superficie complessiva di mq. 102,00, risulta essere così suddiviso:
piano terra, con accesso all'edificio tramite piccola rampa esterna di 5 gradini;
ingresso, soggiorno, pranzo, bagno, disimpegno, cucina-tinello e vano studio (da demolire);



piano rialzato, accessibile salendo la scala interna a doppia rampa nel soggiorno di piano terra ed è costituito da: corridoio-disimpegno, due camere da letto di cui una aggettante il balcone esterno e l'altra sull'ampio terrazzo; ed infine il bagno con finestra che affaccia ad est (anch'esso tutto da demolire, per ripristino)

Nel N.C.E.U. di Corigliano d'Otranto (Le) al **foglio 25**, particella 87 sub 1, Cat. A/3, Classe 3, superficie catastale mq. 102.00, vani 4,5, Piano T-S1, Rendita €. 178,95

Il lotto comprende anche il terreno identificato nel N.C.T. di Corigliano d'Otranto (Le) al **foglio 25**, particella 136, Qualità pascolo, Classe U, sup. are 12 e ca 95, Reddito Dominicale di €. 0,94, Reddito Agrario di €. 0,47.

PRATICHE EDILIZIE: Trattasi di un fabbricato rurale sito in zona agricola E2 in agro di Contrada Appidè ed è munito di permessi di costruzione o titolo edilizio.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rappresentate da modifiche interne ed esterne:

- A Piano Terra salendo la piccola gradinata esterna di 5 gradini sul cortile, si potrà accedere tramite la porta d'accesso nell'abitazione modificata. La scala esterna (che da catasto e da progetto di concess. edilizia) permetteva l'accesso al piano interrato solo dall'esterno; attualmente è inglobata all'abitazione attraverso la chiusura e prolungamento delle pareti esterne di spessore cm 25, determinandone un unico fabbricato per servire i tre piani; ovvero piano interrato, piano terra e primo piano. Come enunciato in precedenza la planimetria dell'abitazione con le modifiche avvenute, ha la seguente conformazione (constatata dal sopralluogo): una volta entrati si può constatare la mancanza del tramezzo interno che catastalmente divideva, il vano sogg.-pranzo con il vano deposito-attrezzi agricoli oggetto di ripristino. Adesso si è in un unico ampio spazio aperto adibito a soggiorno e pranzo, con la presenza di un camino; nell'ex soggiorno-pranzo si è aperta una finestra posizionata ad 1 mt di altezza, di larghezza mt 1,10 ed alta mt 1,50. La piccola cucina è stata trasformata in bagno con l'abbattimento dei vari tramezzi, il prolungamento della parete del sogg.-pranzo di spessore cm 25 e lo spostamento di un tramezzo, ricavando anche un disimpegno largo circa mt 2,00. Il vano letto ha dato posto ad una camera adibita completamente a cucina-tinello, ed inoltre dal disimpegno si potrà accedere in una nuova camera oggetto di ampliamento di circa mq 16,77 adibita a vano studio fornita di porta finestra che da accesso al cortile esterno di dimensioni mt 1,10 di larghezza ed un'altezza di mt 2,40 (da demolire).

La scala esterna è stata trasformata attraverso la costruzione di pareti di spessore cm 25, in un percorso interno che permette l'accesso anche al piano rialzato. Percorrendo la scala si accede alla cosiddetta zonanotte (ex spazio esterno adibito a stenditoio) di superficie abusiva

complessiva di mq 45,28 (da demolire). Il piano rialzato è così composto: disimpegno-corridoio che dà accesso a due camere da letto, una piccola ed una grande; fornite da bagno con finestra esterna. Le due camere da letto sono servite da ampie porte-finestre, che permettono l'affaccio sul terrazzo e balcone; ed internamente sono servite da porte scorrevoli.

Essendo l'area interessata dall'intervento tipizzata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Corigliano D'Otranto come zona E2 agricola, sono consentiti interventi per la costruzione di edifici connessi con tale attività; con o senza abitazione annessa.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante un'unica pratica edilizia, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 (dell'intero lotto).

Per la parte oggetto di costruzione abusiva, ovvero il vano di mq 16,77 a piano terra ed i vani al piano primo di complessivi mq 45,28, occorrerà pratica edilizia per riconduzione di conformità a quanto approvato nell'ultimo progetto rilasciato con Conc. Edilizia n. 61/02 del 07/05/2002 e con Autorizzazione di Abitabilità il 15/11/02.

Demolizione di tutte le murature autoportanti a piano terra (vano studio) ed al piano primo (ex stenditoio adibito a zona notte); comprese di finestre, porte interne e porte-finestre esterne realizzate abusivamente, rispetto ai progetti di Concessioni Edilizie (relativo alla Costruzione di un locale deposito attrezzi agricoli con abitazione annessa); approvate e rilasciate dal comune di Corigliano D'Otranto con pratiche edilizie n. 259/96, n. 350/97, n. 61/2002 e con Autorizzazione di Abitabilità il 15/11/02.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state riscontrate le seguenti difformità rappresentate da modifiche interne ed esterne: iniziamo dalla scala esterna che risulta essere chiusa da pareti di spessore cm 25, permettendo oltre all'accesso di piano terra, anche a quello del piano interrato e del primo piano (ex stenditoio) adibito a zona notte. Il piano terra dell'abitazione è accessibile salendo i 5 gradini esterni nel cortile. Attraversando una porta-finestra si accederà in un unico ambiente open-space, adibito a soggiorno (munito di camino) e di sala pranzo in ripristino di conformità. Infatti è stato eliminato il tramezzo che divideva l'ex vano deposito attrezzi agricoli (oggetto di ricostruzione); ed è stata aperta una nuova finestra sul lato sud, di larghezza mt 1,20 e di altezza mt 1,00. A nord il vano scala è munito di due piccole finestre; invece di una (aggiunta successivamente). I tramezzi dell'ex cucina sono stati tolti e con lo spostamento del tramezzo del disimpegno è stato realizzato solo il bagno. Mentre l'ex cucina e tinello è stata spostata al posto del vano letto. Infine nella parte destra del disimpegno si è ricavata una porta scorrevole con un altro vano abusivo (da demolire), adibito a vano studio munita anche di porta-finestra sul giardino.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con procedura Pregeo

e Docfa.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile di garage-deposito al piano interrato in Corigliano d'Otranto (Le) in Contrada Appidè, Via Case Sparse snc.

Il garage ed i locali deposito a piano interrato presentano buone finiture interne ed esterne. Ha una superficie coperta di mq 137,00 composta da vari ambienti, tutti connessi tra loro di forma irregolare; munito di solo ingresso dal giardino, attraverso rampa o scivolo largo m 4,90 con varie finestre a bocche di lupo. Il garage ed i locali deposito hanno un'altezza complessiva di m 2,70.

Nel N.C.E.U. di Corigliano d'Otranto (Le) al **foglio 25**, particella 87 sub 2, Cat. C/2, Classe 2, superficie catastale mq. 137,00, Piano S1, Rendita €. 176,89.

L'edificio come premesso è stato costruito con ultima autorizzazione di abitabilità o d'uso nel 2002 (come da planimetrie comunali di progetto).

PRATICHE EDILIZIE: Trattasi di un fabbricato rurale sito in zona agricola E2 in agro di Contrada Appidè ed è munito di permessi di costruzione o titolo edilizio.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti difformità rappresentate da piccole modifiche interne: scesa la rampa per accedere al garage, si può constatare che il portone è stato spostato a filo della parete di contenimento; allargando così anche la superficie (per aver tolto il tramezzo centrale). La porta frontale verso l'intercapedine è stata allargata. Entrati nei locali deposito, le modifiche sono diverse: il piccolo tramezzo è stato tolto, il locale deposito di mq 53,60 è stato suddiviso in tre camere con la realizzazione di nuovi tramezzi ed aperture di nuove porte.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante un'unica pratica edilizia, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 (dell'intero lotto), precedentemente descritta.

CONFORMITÀ CATASTALE: La rappresentazione catastale non è conforme e le modifiche risultano essere le seguenti: una maggiore ampiezza degli spazi interni del garage, per aver tolto il portone con il tramezzo centrale ed averlo spostato a filo della parete esterna. La porta di un'intercapedine è stata allargata. Nei locali deposito, il piccolo tramezzo d'ingresso è stato demolito, mentre il vano deposito più piccolo ha subito modifiche con la realizzazione di vari tramezzi di spessore cm 10 ed aperture di nuove porte; trasformandolo da un unico ambiente di sup. mq 53,60, in tre camere differenti adibiti a vani deposito. Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

C. Piena proprietà per la quota 1/1 di fabbricati e locali sportivi in Corigliano d'Otranto (Le) in Contrada Appidè.

I fabbricati e locali sportivi sono muniti di titolo edilizio abilitativo; costituiti da tettoia uso deposito e da piscina natatoria con vano tecnico (da demolire) e giardino di pertinenza a piano terra.

Nel N.C.E.U. di Corigliano d'Otranto (Le) al **foglio 25**, particella 135 sub 4, 5, 6 e 7, Cat. D/6, Piano T-S1, Rendita €. 920,00

Nel pignoramento trascritto il 27/12/2023 al n. 39749 Reg. Part. il predetto bene veniva identificato nel N.C.E.U. di Corigliano d'Otranto (Le) al foglio 25, particella 135 sub 1, 2 e 3, Cat. D/6

I fabbricati e la piscina natatoria come premesso sono provvisti da titolo abilitativo.

PRATICHE EDILIZIE: Trattasi di fabbricati, locali sportivi ovvero di tettoia uso deposito, piscina natatoria e vano tecnico (da demolire) con annesso giardino; situati in zona agricola E2 in agro di Contrada Appidè, ed è munito di permessi di costruzione o titolo edilizio

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piano Terra, fornito di titolo abitativo (come da riscontro all'ufficio tecnico comunale) con progetto di sanatoria amministrativa per la richiesta di Costruzione di una Piscina e di un porticato/tettoia ad uso deposito; del fabbricato rurale esistente. Rispondenza delle dimensioni della piscina con il progetto, di m 12,00 x m 6,00; con ingresso posto sul lato lungo della piscina. La parte interrata è posta ad una quota che va da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 1,80. La parte strutturale è stata realizzata in calcestruzzo armato, mentre l'interno della piscina è rivestito con liner consistente in un telo in PVC ricoprendo tutte le superfici della vasca (pareti e platea di fondo). Il bordo vasca e le pavimentazioni sono realizzati con stampi di pietra ricostruita, specifico per piscine per l'effetto anti-sdrucchiolo. Riguardo al gruppo di filtrazione dell'acqua è comandato da un quadro elettrico; composto da pompa, filtri, skimmer, bocchette di immissione e proiettori. La piscina non ha nessun collegamento di alimentazione idrica, non richiedendo quindi una connessione con la rete di distribuzione pubblica o da altre fonti di approvvigionamento idrico; ovvero dal pozzo artesiano annesso nel terreno contiguo sempre di stessa proprietà.

Dopo il riempimento iniziale assicurato da autobotti, non necessita di essere svuotata annualmente; perché il sistema di filtraggio garantisce un adeguata igienizzazione dell'acqua. La piscina infine viene parzialmente svuotata solo una volta all'anno e trattata con l'aggiunta di prodotti disinfettanti.

Riguardo alla tettoia/porticato ad uso deposito, ho constatato che le dimensioni di m 6,00 x m 15,00 sono le stesse; mentre la realizzazione nei materiali è differente. Infatti ad un'altezza, come da progetto di concess. edilizia di m 2,40 (di tettoia in pannelli metallici coibentati tipo sandwich con base in lamiera grecata poggiante su pilastri in ferro, ovvero

di struttura leggera); il solaio ed i pilastri sono stati realizzati come una vera e propria struttura portante: latero-cementizio il solaio con parapetto in muratura di cm 30; ed in cemento armato invece le colonne autoportanti di base quadrata con spessore di cm 50, rivestite in pietra leccese.

Inoltre ho rilevato la presenza di un piccolo vano tecnico (riportato solo catastalmente, mentrenon è presente nel permesso di costruire n.39/16) da demolire; di dimensioni m 3,40 x m 2,30 avente un'altezza interna di m 2,20; realizzato con pareti in laterizi e solaio in latero-cemento, con parapetto da cm 30. La porta di accesso alta m1,80 è sul lato corto, mentre sul lato opposto è presente una piccola finestra.

Facendo parte nel P.di.F. come zona Agricola E2 e che detta area risulta inclusa in parte nell'Ambito Territoriale Esteso "E", approvato con Delibera Giunta Regionale n.1748 del 15/12/2000; non è soggetta al rilascio della relativa autorizzazione Paesaggistica. Inoltre vistolo strumento urbanistico vigente e tutti gli strumenti attuativi; il comune esprime parere favorevole, dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto sebbene la strumentazione urbanistica comunale non regima esplicitamente tale tipo di pertinenze, la oramai consolidata giurisprudenza amministrativa statuisce che tali interventi essendo pertinenze dei fabbricati anche in zona agricola, gli stessi sono assentibili

Tali difformità saranno regolarizzate mediante l'unica pratica edilizia, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 dell'intero lotto oggetto di stima

Quindi è da aggiungere la demolizione delle murature e del solaio del vano tecnico realizzato abusivamente, rispetto al progetto di Permesso di Costruire (relativo alla Sanatoria amministrativa di una piscina e di una tettoia a uso deposito del fabbricato rurale esistente autorizzato con C.E. n. 259/96, n. 350/97, n. 61/2002; ai sensi dell' art.36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii) N. 39/16 del 17-05-2016.

CONFORMITÀ CATASTALE: Catastalmente dal sopralluogo ho constatato, la rispondenza delle dimensioni della piscina con il progetto, di m 12,00 x m 6,00 avente ingresso posto sul lato lungo della piscina. La parte interrata è posta ad una quota che va da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m1,80. La parte strutturale è stata realizzata in calcestruzzo armato, mentre l'interno della piscina è rivestito con liner consistente in un telo in PVC ricoprendo tutte le superfici della vasca (paretie platea di fondo). Riguardo al gruppo di filtrazione dell'acqua è comandato da un quadro elettrico; composto da pompa, filtri, skimmer, bocchette di immissione e proiettori.

La realizzazione dei materiali nella tettoia uso deposito è differente; le dimensioni di m 6,00 x m 15,00 sono le stesse. Ad un'altezza, come da progetto di m 2,40 di tettoia da realizzare in pannelli metallici coibentati tipo sandwich, con base in lamiera grecata e pilastri in ferro, (ovvero di

struttura leggera); il solaio ed i pilastri sono stati invece realizzati con struttura portante: il solaio in latero-cementizio; mentre le colonne autoportanti di base quadrata sono rivestite in pietra leccese e sono in c.a. di spessore cm 50. Inoltre la tettoia ha un parapetto in muratura di cm 30.

Il vano tecnico rilevato, risulta essere conforme con le planimetrie catastali ma difforme con le planimetrie di progetto della Concess. Edilizia; pertanto non può essere regolarizzato ma demolito. Le dimensioni m 3,40 x m2,30 sono identiche, come anche l'altezza. I materiali sono in muratura portante e solaio latero-cementizio.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante planimetria catastale con procedura DOCFA e PREGEO dopo aver presentato al comune pratica edilizia per riconduzione di conformità (successivamente alla demolizione del vano tecnico e di altre difformità

D. Piena proprietà per la quota 1/1 di terreno in Corigliano d'Otranto (Le) in Contrada Appidè.

Trattasi di terreno munito di regolare pozzo artesiano realizzato nel 2010, utilizzato a servire: il terreno medesimo a coltura seminativo, la pertinenza giardino della tettoia uso deposito, con annessa piscina natatoria; l'Abitazione a P. Terra e P. Rialzato ed infine il Loc. Deposito/Garage a P. Interrato con cortile e giardino di pertinenza.

Nel N.C.T. di Corigliano d'Otranto (Le) al **foglio 25**, particella 134, Classe Seminativo 04, sup. are 24 eca 21, Reddito Dominicale di €. 5,00, Reddito Agrario di €. 6,25.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti difformità nel terreno, rappresentate da piccole modifiche interne (cfr. planimetrie di rilievo): trattasi della realizzazione abusiva (constatata dal sopralluogo e rilevata); di due piccoli vani tecnici non riportati ne catastalmente, ne oggetto dei vari progetti o titoli abilitativi.

Essi hanno una dimensione complessiva che è la seguente: lunghezza totale di m 11,10, larghezza m 4,00, situati a ridosso del muro di contenimento (alto circa m 2,00) della piscina-tettoia; utilizzato come quarto lato dei seguenti vani.

Sono composti da un piccolo vano munito di copertura in lamiera coibentata di spessore cm 7, di dimensioni m 4,00 x m2,60, con altezza circa m 2,40 avente accesso da porta a serramento in alluminio a due ante (utilizzato a deposito o vano tecnico); e da un altro vano di maggiori dimensioni: m 4,00 x m 7,90, di altezza inferiore ovvero m 2,10 coperta sempre in lamiera coibentata di spessore cm 7, accessibile sempre con porta a serramento in alluminio a due ante. Questi vani sono realizzati con pareti di spessore cm 20, in muratura di tufo o laterizi.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante: demolizione di vani tecnici/deposito, realizzati abusivamente (a ridosso del muro di contenimento alto circa 2 metri); per ripristino dello stato dei luoghi.

Costo totale di demolizione manufatti €. 2.100,00 Parametri urbanistici ed edilizi

Per le aree tipizzate in zona agricola E2 si adottano: Indice di Fabbr.à Fondiaria= 0,06 mc/mq per depositi, fienili, stalle, ecc., di cui 0,03 mc/mq per eventuali abitazioni annesse, Altezza Massima= 9,00m; Numero dei Piani= 2 fuori terra; Distanza dai confini ml. 5,00. Occorre considerare che detta area risulta inclusa in parte nell'Ambito Territoriale Esteso "E", approvato con Delibera Giunta Regionale n. 1748 del 15/12/2000; quindi non soggetta al rilascio della relativa autorizzazione Paesaggistica.

STATO DI POSSESSO: Occupato dall'esecutato, in corso di liberazione.

Sui predetti beni grava Domanda giudiziale n. 14275 del 14/07/2020

Prezzo base: €. 119.588,00; Ril. minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 89.691,000** (75% di €. 119.588,00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima, del 20/05/2024, a firma del consulente nominato dal G.E., 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.

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 12/06/2025 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;

ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati

dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i 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);

- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**

- 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, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo www.oxanet.it e www.fallcoaste.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

MODALITA' 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 risieda 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. n. 32 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, cpc, 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, co. 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, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato 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 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 **GRUPPO EDICOM SPA** le cui coordinate sono: IBAN **IT02A0326812000052914015770** su Banca Sella filiale di Treviso 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 l’asta 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 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 rilasciata 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 **tre** 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**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento; non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 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 sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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 se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 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 oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

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;

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.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita

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 fissata per l'esperimento di vendita 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 , www.fallcoaste.it , www.astegiudiziarie.it e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul 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 T.U. 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 inerenti la procedura esecutiva 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;

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:

la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

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

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura*;
- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;
- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato;

Lecce, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Criscolo