TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 53/2025

Giudice Delegato: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE

Curatore: Dott. Luca PORTALURI

* * * * * *

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE

Vendita in ambito concorsuale al miglior offerente, tramite procedura competitiva ex art. 216 C.I.I dei seguenti immobili:

* * * * * *

LOTTO 1: Diritto di usufrutto su casa a schiera sita in Melpignano (LE), alla Via Vito Fazzi n. 64, con annesso garage pertinenziale e piccola corte esclusiva; della superficie complessiva di circa mq 66,10.

L'unità immobiliare presenta copertura con volte a stella ed è articolata come di seguito descritto.

Al piano terra sono presenti un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno e una camera da letto. Si precisa che quest'ultima è stata ricavata in un locale che, sotto il profilo catastale, risulta identificato quale garage.

Dal piano terra, mediante una scala interna, si accede ad un soppalco realizzato con struttura in legno, nel quale sono state ricavate due camere da letto. Il soppalco risulta realizzato in assenza di titolo edilizio.

L'altezza interna risulta pari a m 2,40 sia nel locale sottostante il soppalco sia nel soppalco medesimo; tale altezza non risulta conforme ai requisiti minimi previsti per il rilascio dell'agibilità/abitabilità.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di ceramica di colore bianco con motivi marroni; le pareti risultano tinteggiate di colore bianco e le coperture sono caratterizzate da volte a stella.

Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia. I vani risultano dotati di radiatori.

Dalla corte esterna, mediante una scala, si accede al piano ammezzato, ove è presente un locale adibito a lavanderia. Dal medesimo piano si accede quindi al lastricato solare.

Identificato in catasto: Nel N.C.E.U. del Comune di Melpignano l'unità abitativa risulta censita al Foglio 4, particelle 540 e 573, subalterno 1, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 99,16.
Il garage e censito al Foglio 4, particella 540, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mg, rendita catastale € 15,44.

Per le modalità di sanatoria degli abusi e regolarità catastale nonché spese di demolizione e spese e sanzioni per la pratica comunale si rinvia alla perizia di stima.

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 10.780,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'Art. 571 C.P.C. - **Offerta minima €. 8.085,00** (75% di €. 10.780,00).

LOTTO 2: Usufrutto di Laboratorio artigianale con annessa corte pertinenziale in Melpignano (Le) via IV Novembre, 9 di mq 145,80.

Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è costituito da una parte di più antica edificazione, con struttura in muratura e solai a volta a crociera, e da una successiva porzione realizzata in ampliamento con struttura in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. La consistenza comprende complessivamente n. 5 vani/locali, un disimpegno e n. 2 servizi igienici.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose, non utilizzato e privo di macchinari e attrezzature, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti e senza evidenti fenomeni di degrado strutturale.

Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in laminato effetto legno nella parte originaria e in gres porcellanato nella porzione in ampliamento; le pareti risultano tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati rispettivamente sottotraccia e, quest'ultimo, in parte sottotraccia e in parte a vista mediante canaline.

Il compendio presenta destinazione artigianale ed è suscettibile di utilizzo per attività compatibili con la categoria catastale C/3, previo, ove necessario, intervento di manutenzione e riattivazione degli impianti.

Identificato in catasto: censito al N.C.E.U. del Comune di Melpignano al Foglio 4, particella 858, subalterno 11, categoria C/3.

Per le modalità di sanatoria degli abusi e regolarità catastale nonché spese di demolizione e spese e sanzioni per la pratica comunale si rinvia alla perizia di stima.

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 20.685,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'Art. 571 C.P.C. - **Offerta minima €. 15.514,00** (75% di €. 20.685,00).

LOTTO 3: Piena proprietà di laboratorio artigianale con annessa corte pertinenziale, sito in Melpignano (LE), Via Rano n. 13, della superficie complessiva di circa 529,00 mq.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in laterocemento.

Il piano terra è composto da un ampio vano principale già destinato ad attività di sartoria, spogliatoio con n. 3 servizi igienici e n. 1 doccia, n. 3 vani già destinati all'attività di stiraggio, ulteriore servizio igienico e locale deposito. Le finiture sono costituite da pavimentazioni in piastrelle ceramiche e, nel deposito, in coccio pesto; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono realizzati sottotraccia.

Il piano seminterrato, accessibile mediante scala interna, si presenta allo stato grezzo, privo di finiture e impianti.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose, non utilizzato e privo di macchinari e attrezzature, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti, senza evidenti fenomeni di degrado strutturale.

Il bene costituisce un compendio immobiliare unitario a destinazione artigianale, utilizzabile per attività compatibili con la categoria catastale C/3, previo, ove necessario, intervento di manutenzione e riattivazione degli impianti.

Identificato in catasto: Laboratorio artigianale Foglio 4, particella 340 sub 1 e foglio 4, particella 337 sub 5, categoria C/3, classe 2; corte pertinenziale Foglio 4, particella 340 sub 4, categoria F/1 - Area urbana.

Le suddette particelle e subalterni, pur costituendo più identificativi catastali, rappresentano un'unica unità immobiliare funzionale, in quanto tra bro unite mediante "graffatura catastale", che consente l'attribuzione di una sola rendita catastale all'intero compendio.
La corte e censita in categoria F/1 (Area urbana), tipologia catastale priva di rendita, riferita ad aree scoperte pertinenziali in ambito urbano.

Per le modalità di sanatoria degli abusi e regolarità catastale nonché spese di demolizione e spese e sanzioni per la pratica comunale si rinvia alla perizia di stima.

Prezzo Base	**Cauzione**	**Rilancio minimo**
€ 198.800,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'Art. 571 C.P.C. - **Offerta minima €. 149.100,00** (75% di €. 198.800,00).

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.

INFORMAZIONI IMPORTANTI:

- **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

I predetti beni immobili sono meglio descritti nelle relazioni di stima del CTU Ing. Simone Carbonari (e nei relativi documenti allegati) che devono essere consultati dall'offerente, ed ai quali si fa espresso rinvio per le pratiche edilizie e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

- **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente le imposte, i tributi e gli oneri fiscali come per legge, il costo del notaio, gli eventuali oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, se sanabili, o per la demolizione, gli oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli, oltre alle commissioni d'asta pari al 3% oltre IVA ed i costi necessari per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica del cespite aggiudicato laddove necessario per la compravendita.

- **PUBBLICITA' SU P.V.P.**

Come previsto dall'art. 490 comma 1° cpc, il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato sul Portale delle Vendite Pubbliche, www.pvp.giustizia.it.

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

Disposizioni Generali

- La liquidazione del bene avverrà mediante **vendita competitiva telematica asincrona**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- La vendita dei Lotti avverrà a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzie da parte della Procedura. I beni sono venduti come visto e piaciuto e, come tale, si considera accettato da parte dell'offerente-acquirente. Trattandosi di vendita realizzata nell'ambito di procedura concorsuale regolata dal Codice della Crisi, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione totale o parziale o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Il tutto, pertanto, senza alcuna garanzia per la consistenza dei beni, la loro qualità, integrità, validità, efficacia da parte della Procedura, che è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità dei beni, intendendosi espressamente liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità, la difformità (quali ad esempio l'acquisto di bene o mezzo incompleto), la non conformità dei beni a vigenti normative tecniche e/o di sicurezza o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di beni ed impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.
Con la partecipazione alla gara si accetta che l'esistenza di eventuali vizi o la mancanza, o difetto, totale o anche solo parziale, di qualità e/o di funzionamento, o l'eventuale difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a rivendicazioni o contestazioni di sorta, rinunciando l'offerente-acquirente sin d'ora a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo, e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza dei beni. Nessuna certificazione (di qualsivoglia tipo) sarà rilasciata in ordine ai beni oggetto di vendita.

È a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale adempimento, onere, accertamento della conformità dei beni alla normativa sulla sicurezza prima dell'utilizzo del bene. È esclusa qualsiasi responsabilità a carico della Procedura, di suoi Organi e/o della Commissionaria di vendita relativamente all'eventuale presenza, all'interno dei beni oggetto di vendita, di materiali da smaltire e/o eventualmente da trattarsi come rifiuto, con relativi oneri di smaltimento, anche ove non segnalati in perizia. Il trattamento di tali sostanze è da considerarsi onere dell'aggiudicatario ed a sua esclusiva cura e spese.
Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i Lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

- 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 trasferimento della proprietà.

- La vendita sarà avviata dal curatore, con l'ausilio del soggetto specializzato **Oxanet.it S.r.l.,** che opererà con il proprio portale **www.garatelematica.it**, il giorno **16/12/2026 alle ore 10:00**.
In caso di offerte plurime e dopo la verifica della loro ammissibilità, daranno luogo alla gara che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) cioè il **23/12/2026** alla stessa ora in cui è iniziata.

- Per informazioni e supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita OXANET.IT S.r.l. **inviando una e-mail all'indirizzo info@oxanet.it oppure contattando il numero tel.** 0836/569675.

- **Gli interessati all'acquisto possono richiedere la visione del compendio con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/ e reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita contattando Oxanet al numero 0836 569986, email:** info@oxanet.it.

Modalità di presentazione 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. 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, dovranno essere depositate nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp), entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) anticipato 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 Curatore), l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) all'indirizzo del Curatore, 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) <u>L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente</u>, 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.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c. (applicato in analogia), ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile, 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 al prezzo stabilito nell'avviso 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.

<u>Modalità di versamento della Cauzione</u>

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario intestato al gestore della vendita **OXANET.IT S.R.L.** sul conto corrente appositamente aperto dal gestore, avente le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT49H0103079651000011677227,** intestato a Oxanet.it Srl,

presso Monte dei Paschi di Siena-filiale di Galatina, entro i termini di deposito riportati nel medesimo avviso, ossia entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello indicato nell'avviso di vendita telematica.**

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a delibazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "*ASTA*", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Curatore né ad altro elemento che connoti la procedura.
Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Curatore tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del Giudice, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).
Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura a cura del gestore della vendita.
In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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, D.M. n. 32 del 2015.

- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita; in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Curatore **entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione.**

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 Curatore 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.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Esame delle offerte

1) I Curatori provvederanno, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "*da remoto*" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate dall'avviso di vendita.

2) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato 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;

3) Nel giorno prefissato il curatore:

- verificheranno la validità e la tempestività delle offerte;

- verificheranno la data di accredito dell'importo della cauzione, la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta, a pena di inammissibilità;

- provvederanno a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

- provvederanno a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

- dichiareranno eventualmente aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4) per il caso in cui vi siano *PIÙ OFFERTE VALIDE*, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui ha avuto inizio la gara, nel medesimo orario in cui la gara è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si tiene conto dei sabati, delle domeniche e delle altre festività secondo il calendario nazionale.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci nell'importo minimo stabilito nell'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. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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, facendosi luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Riepilogando:

la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite **accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara** utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento** nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;
- **la gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore, ausiliato dal soggetto specializzato, avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il gestore della vendita ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata**; Nel computo dei cinque giorni non saranno considerati i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale.
- Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- *Extra time/prolungamento gara*: qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti** prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. *"dell'ultimo minuto"* e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Curatore, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'**aggiudicazione** in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

5) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti il curatore aggiudicherà il bene a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) Per il caso in cui vi sia una *UNICA OFFERTA AMMISSIBILE*:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente.

Il mancato collegamento "on line" dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

Saldo Prezzo e Spese di Aggiudicazione

Il **saldo del prezzo** (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata), **oltre IVA se dovuta,** 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). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal curatore, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
Si precisa che **il termine per il versamento del saldo del prezzo non è soggetto a sospensione nel periodo feriale.**
Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (da ritenersi analogicamente applicabile), in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo, degli oneri tributari e della commissione d'asta, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di sanzione. Essa verrà riversata sul conto corrente intestato alla procedura al netto delle commissioni d'asta maturate.
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 Curatore. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice 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.

Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, salvo diverse disposizioni del Giudice Delegato su istanza dell'aggiudicatario.

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 Curatore la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. e dall'art. 22 del D.lgs 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto nel provvedimento di autorizzazione alla vendita e nel piano di liquidazione approvato.

Il Curatore:

- comunica all'aggiudicatario, per il tramite del soggetto specializzato Oxanet.it S.r.l. l'ammontare del residuo prezzo (tenendo conto delle somme già versate), le spese e altri oneri, anche fiscali, di

trasferimento, da versare mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del c/c intestato alla procedura, che gli saranno tempestivamente comunicate;

- riscuote dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento;

- verifica l'adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art 59 D. Lgs 42/2004;

- provvede ad acquisire dall'aggiudicatario le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

- in caso di eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, ne dà atto nel verbale e rimette gli atti al Giudice Delegato.

Le **commissioni d'asta** pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA rimangono a carico dell'offerente e andranno versate entro 15 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione a:

Oxanet.it S.r.l.
IBAN: IT36U0542479650000001000361

In caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, le somme relative alla commissione d'asta in favore del soggetto specializzato Oxanet.it, saranno trattenute attingendo dalla cauzione versata dall'aggiudicatario inadempiente confiscata ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Modalità di Trasferimento dell'Immobile

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita, come specificati nell'ambito del presente Disciplinare di gara e avviso di vendita, con stipula di rogito notarile, a spese dell'aggiudicatario, presso il Notaio che sarà indicato dalle Parti.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

SOSPENSIONE DELLA VENDITA PER OFFERTA MIGLIORATIVA

È fatta salva la facoltà del curatore di sospendere la vendita, ai sensi degli artt. 216 e 217 del D. Lgs. 14/2019., qualora pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, tramite P.E.C. all'indirizzo di posta elettronica del gestore oxanet@messaggipec.it offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa firmata digitalmente per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. La cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato a Oxanet.it S.r.l. (IBAN: IT 49 H 01030 79651 000011677227) indicando nella causale il numero di procedura ed il lotto di riferimento. Dopo la presentazione dell'offerta migliorativa il gestore, sentito il Curatore, comunicherà all'aggiudicatario "provvisorio" la sospensione delle operazioni di vendita.

Con ulteriore pec lo stesso gestore comunicherà all'aggiudicatario "provvisorio" ed al nuovo offerente la data e l'orario di inizio e termine della nuova asta che vedrà come partecipanti esclusivamente l'aggiudicatario risultato vincitore dalla prima gara ed il nuovo offerente. Tale ulteriore asta avrà la durata di un giorno come sarà specificamente comunicato nella pec di comunicazione.

SI RENDE NOTO

- che le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'acquisire le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

A mezzo della sottoscrizione della propria offerta irrevocabile di acquisto l'aggiudicatario rinuncia espressamente e tassativamente a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale ogni e qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta e contestazione avente ad oggetto l'identità, la condizione giuridica, la qualità, quantità, consistenza dei beni facenti parte il compendio oggetto del presente avviso di vendita, con espresso esonero della procedura e del gestore da ogni e qualunque responsabilità in proposito, anche in ordine alla eventuale esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

L'aggiudicatario esonera altresì la Procedura, il Curatore, il soggetto specializzato e il gestore della vendita telematica da qualsiasi responsabilità, anche nei confronti di terzi per danni che dopo il trasferimento della proprietà possano prodursi all'interno di cadauno dei lotti posti in vendita e/o a tutti i beni facenti parte il compendio oggetto della presente vendita.

SI AVVERTE
che la partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale delle relazioni di stima o dei relativi allegati presenti nel web;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nel provvedimento di autorizzazione alla 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

SI INFORMA

• che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Gestore della vendita Oxanet.it S.r.l. ai recapiti sottoindicati;

• che per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse alternativamente:

- tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione; il Curatore 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",

- all'indirizzo pec del Curatore: luca_portaluri@pec.it

Per informazioni rivolgersi a:

- **OXANET.IT Srl**
  Uff. 0836/569986 – 0836/569675
  mob. 333/6689403
  Pec: oxanet@messaggipec.it
  e-mail: info@oxanet.it

- **CURATORE Dott. Luca Portaluri**
  Tel. 0833 1860791
  e-mail: studiolucaportaluri@gmail.com