



TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. ANNAFRANCESCA CAPONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 113/2024.R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. PIERA PALUMBO
TEL. 335 77 31495 - EMAIL: avv.pierapalumbo@libero.it



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Piera Palumbo con studio in Lecce alla via Luigi Sturzo n. 13 Cell. 335 77 31495 P.E.C. palumbo.piera@ordavvle.legalmail.it - e-mail avv.pierapalumbo@libero.it nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Lecce con ordinanza del 19 giugno 2025

AVVISA

che il **27 ottobre 2025 ore 11,00** (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 **3 NOVEMBRE 2025** nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma www.garavirtuale.it relativa al gestore GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE 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 UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita Cavallino alla via Gramsci n. 13/a (si evidenzia l'errato numero civico in visura fabbricati che riporta il n.15 alla suddetta unità) e garage attiguo alla casa che si accede dal via Gramsci n. 15 ((si evidenzia l'errato numero civico in visura fabbricati che riporta il n.15A alla suddetta unità)).

L'abitazione si compone da ingresso, lungo corridoio che collega, ampio salone con veranda attigua all'ingresso principale, una camera da letto, un bagno e una cucina-pranzo. Quest'ultimo spazio, cucina - pranzo, bagno e una porzione di camera da letto risultano in DIFFORMITÀ rispetto all'ultimo stato di progetto approvato: LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (progetto di ampliamento nella casa di abitazione. Dalla cucina - pranzo, un'ampia vetrata in alluminio e vetro conduce allo scoperto Retrostante, comune a tutti i subalterni della p.lla 869, dal quale si accede al garage attiguo. Il suddetto scoperto retrostante, comune ai subalterni della p.lla 869, è stato perimetrato per una larghezza pari a m

3.48 con muretto di h 2.10 compreso il livellino di coronamento inoltre è stata realizzata una tettoia in ferro e coibentata a riparo dell'ampia vetrata misure 2.50 m x 5.00 m circa. Sempre nello scoperto comune, a ridosso con il confine con l'altra proprietà p.lla 455, è stata realizzata una scala che conduce alla terrazza terminale, è evidente il primo tratto della scala in ferro per un'altezza pari circa h 2.40 che ha permesso di ricavare nel sottoscala un ampio ripostiglio

Queste ultime sopracitate realizzazioni, nello spazio comune, risultano in DIFFORMITÀ rispetto all'ultimo stato di progetto approvato LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (progetto di ampliamento nella casa di abitazione) e successiva CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 (costruzione di una casa di civile abitazione al p.terra via N. Sauro ang. Via Gramsci), e CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 (Concessione Edilizia in sanatoria per opere abusive di: Ampliamento casa di civile abitazione ubicato in Cavallino alla via Gramsci ed eseguite in assenza di concessione edilizia).

La struttura è costituita in muratura portante e solaio latero cementizio piano per un'altezza interna = h 3.55, unico tramezzo interno che conduce al lungo corridoio è realizzato in blocchi di tufo dello spessore di 10 cm. Le superfici esterne sono intonacate di colore bianco e quelle interne intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad eccezione delle pareti della veranda che sono rivestite con piastrelle in ceramica verdi 10cm x 18cm con superficie in basso rilievo. Anche le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle bianche 25cm x 30cm di ceramica lavabili fino al solaio. I pavimenti interni, compresa anche la veranda, sono in piastrelle di ceramica 20cmx20cm maioliche, mentre la cucina - pranzo e garage sono in piastrelle di ceramica 20cmx20cm colore ocra entrambe ben mantenute, tutti i vani sono dotati di battiscopa. Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio con chiusure a persiana la parte interna in legno e vetro ordinario.

Il basculante del garage è manuale a due ante scorrevoli in ferro ed il vano ha un'altezza interna = h 3.50 mt pavimento in ceramica color ocra 20cmx20cm (uguale a quello del vano cucina - pranzo) e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Unico collegamento interno con porta che conduce allo scoperto comune retrostante e alla cucina -pranzo della casa oggetto di perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La casa di abitazione è situata a piano terra - foglio 9 particella 869 sub 2 – via A. Gramsci n 13° - CAVALLINO.

Confina a NORD con particella 455 sub 2 e sub 3. Confina a EST in parte con particella 869 sub. 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE – e in parte con particella 869 sub 3 (garage proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento).

Confina a OVEST in parte con particella 461 sub 4, in parte con particella 2414 e in parte con zona libera particella 1458.

Confina a SUD con la via principale via Antonio Gramsci.

Il Garage attiguo alla casa è situato a piano terra- foglio 9 particella 869 sub 3 – via A. Gramsci n.15 – Cavallino.

Confina a NORD con particella 869 sub. 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE. Confina a EST con particella 869 sub. 7, piano terra.

Confina a OVEST con particella 869 sub 2 (casa di proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento). Confina a SUD con la via principale via Antonio Gramsci.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO DEL CTU

La casa di abitazione e il garage sono liberi.

PRATICHE EDILIZIE

I beni fanno parte di un fabbricato realizzato su di un lotto di superficie mq 603 (N.C.T. Comune di Cavallino - foglio 9 particella 869), ricadente nel P.R.G. del Comune di Cavallino – Piano Regolatore Generale, attuale strumento urbanistico, Legge Regionale 31.05.80 n. 56 – Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 563 del 31.03.2005, di approvazione definitiva del P.R.G., ed atti collegati (D.G.R. n. 572 del 20.04.2004, Delib.ni del Comm.ad acta n. 1 del 22.10.2004 e n. 2 del 30.10.2004 - come zona “B1” art. 41 Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature con i seguenti indici: i.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria - = 4.00mc/mq R.C. – rapporto di copertura - = 70% H max = 11.00mt. N. piani = 2+piano terra

Lo stesso lotto, all’epoca della costruzione del fabbricato in oggetto, ricadeva nel Piano Particolareggiato come zona “Ba1”.

Dalla documentazione rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Cavallino si deduce che il fabbricato è stato approvato con LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 - “progetto di ampliamento della casa di abitazione” - (attualmente la porzione di fabbricato ante ampliamento è censita in catasto al fg.9 p.lla 461 sub 4 e p.lla2414).

Con la suddetta Licenza e con l’acquisto del terreno attiguo alla casa è stato realizzato l’ampliamento alla casa già esistente (oggi p.lla 869 sub 2 oggetto di perizia) – esso era costituito da ingresso, veranda, lungo corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, ampio terreno prospiciente via Gramsci e via Sauro e parcheggio attiguo alla casa in oggetto.

Con successive CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 “costruzione di una casa di civile abitazione a P. Terra con garage via N. Sauro ang. Via Gramsci”, e CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/1985 protocollo n. 737 “costruzione di una casa di civile abitazione al P. Primo – sopraelevazione - via N. Sauro ang. Via Gramsci” si autorizza la realizzazione del garage attiguo oltre ad un nuovo fabbricato composto da abitazione Piano T. e abitazione Piano P. Successivamente con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge 47/85) n. 265/85 protocollo 2598, si ottiene la sanatoria delle opere abusive eseguite in assenza di concessione edilizia per l’ultimo sopracitato fabbricato costituito da piano terra e piano primo. La concessione in sanatoria riguarda la porzione di garage oggetto di perizia.

IL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA NON È DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ’.

SITUAZIONE URBANISTICA

Conformità urbanistico edilizia e catastale:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Cavallino - Ufficio Tecnico e dal rilievo effettuato dal CTU durante il sopralluogo **RISULTANO delle difformità urbanistiche rispetto all’ultimo progetto autorizzato – LICENZA EDILIZIA N.79/1973 protocollo 4594 (per quanto riguarda la casa) e CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 con successiva CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge 47/85) n. 265/85 protocollo 2598 (per quanto riguarda il garage), che gravano sul bene in esame in quanto opere NON SANABILI (per la casa) e opere SANABILI (per il garage) e pertanto restano a carico dell’acquirente.**

CASA:

- Superficie coperta aumentata rispetto allo stato autorizzato.
- Tettoia esterna.
- Scala e sottoscala per terrazza terminale
- Muretto di perimetrazione

Le sopraelencate difformità verranno evidenziate in seguito mediante sovrapposizione grafica restano a carico dell’acquirente:

PERMESSO DI COSTRUIRE per demolizione della parte abusiva, frazionamento con la p.lla 461 sub 4, e ripristino dello stato dei luoghi rispetto all’ultimo progetto autorizzato da parte di un tecnico abilitato.

NUOVO DOCFA per correzione grafica della planimetria catastale.

GARAGE:

- SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per piccole modifiche interne ed esterne da parte di un tecnico abilitato.

- NUOVO DOCFA per correzione grafica della planimetria catastale.

Immobile è privo di dichiarazione di AGIBILITÀ.

NON risulta che sui beni gravino vincoli di natura storica - artistica.

NON sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Dai rilievi effettuati dal CTU durante il sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato - LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 per quanto riguarda la casa oggetto di pignoramento e delle difformità rispetto alla successiva CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 e CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 per quanto riguarda il garage oggetto di pignoramento a piano terra.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE DALLA SOVRAPPOSIZIONE

PORZIONE CASA DI ABITAZIONE:

1. **MODIFICHE INTERNE:** rispetto all'ultimo progetto approvato LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliamento alla casa esistente); la casa oggetto di perizia non è stata frazionata in Comune (solo DOCFA per il Catasto Planimetria Catastale presentata il 08.01.1987 dal Geom. Raffaele Arnesano),

La suddetta unità risulta ancora come ampliamento alla casa esistente (oggi p.lla 461 sub 4 e p.lla 2414) unita attraverso delle porte che sono state tamponate. È evidente che oggi sono due unità distinte.

2. **MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE:** maggiorazione nella superficie coperta portando la copertura del fabbricato fino al muro di confine con l'altra proprietà (p.lla 455), il CTU ha constatato che il vano cucina-pranzo, il bagno attuale e una piccola porzione di corridoio e di camera da letto risultano **NON AUTORIZZATE**.

3. **LO SPAZIO COMUNE ESTERNO** ai subalterni della p.lla 869, è stato perimetrato per una larghezza pari a m 3.48 con muretto di h 2.10 compreso il livellino di coronamento.

4. **SEMPRE NELLO SPAZIO COMUNE ESTERNO** è stata realizzata una tettoia in ferro e coibentata a riparo dell'ampia vetrata misure 2.50 m x 5.00 m circa.

5. **Inoltre a ridosso con il confine con l'altra proprietà p.lla 455, è stata realizzata una scala che conduce al lastricato solare della medesima casa, è evidente il primo tratto della scala in ferro per un'altezza pari circa h 2.40 che ha permesso di ricavare nel sottoscala un ampio ripostiglio.**

Il CTU ha dedotto che le suddette difformità NON POTRANNO ESSERE SANATE (volume e superficie coperta già utilizzate al massimo ammissibile). Pertanto per regolarizzare l'abitazione nel rispetto di quanto è stato autorizzato come da Licenza edilizia 79/1973 protocollo n. 4594 le difformità sopraindicate dovranno essere DEMOLITE in quanto NON SANABILI.

Per quanto riguarda le opere realizzate nello spazio scoperto comune a tutti i subalterni della p.lla 869 elencato nei punti n.3, n.4, n.5., anche in questo caso la regolarizzazione dell'abitazione nel rispetto di quanto è stato autorizzato - muretto tettoia e scala con sottoscala - dovrà essere DEMOLITO in quanto NON SANABILE.

Per tali opere (sopraelencate n.1, n.2, n.3, n.4, n.5.) si potrà presentare al Comune di Cavallino-Ufficio Tecnico da parte di un tecnico abilitato un **PERMESSO DI COSTRUIRE** per demolizione delle opere abusive, frazionamento delle due unità abitative e ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato (con piccole modifiche di distribuzione interna per rendere agibile la suddetta unità), lasciando un'ampia zona scoperta di pertinenza. Dopo aver effettuato le sopracitate opere con il conseguente ripristino degli impianti si potrà richiedere agibilità dell'opera da parte di un tecnico abilitato .

PORZIONE di GARAGE ATTIGUO:

1. Modifiche interne rispetto all'ultimo stato autorizzato - CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 – modesto slittamento del basculante d'ingresso, chiusura delle due finestre alte e spostamento della porta che conduce allo spazio comune.

In questo caso le suddette difformità tra l'ultimo progetto approvato - CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 – e lo stato dei luoghi potranno essere SANATE presentando al Comune di Cavallino- Ufficio Tecnico - una SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per piccole modifiche interne ed esterne da parte di un tecnico abilitato più i diritti di segreteria per Comune di Cavallino.

Sia per la casa di abitazione che per il garage tali modifiche dovranno essere regolarizzate presentando anche all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – NUOVO DOCFA per l'aggiornamento della Planimetria catastale, correggendo anche i numeri civici che risultano sbagliati in visura, sia per quanto riguarda la casa e sia per quanto riguarda il garage entrambe le unità oggetto di stima.

Spese per rendere conforme la casa di abitazione e il garage:

MODIFICHE INTERNE ed ESTERNE rispetto all'ultimo progetto approvato- LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliamento alla casa esistente)

• Dalla sovrapposizione si evince che il vano cucina-pranzo, bagno attuale e una piccola porzione di corridoio e di camera da letto risultano NON AUTORIZZATE e non sanabili. • Muretto di perimetrazione dello scoperto comune di h 2.10 compreso il livellino di coronamento risulta NON AUTORIZZATO e non sanabile.

• Tettoia in ferro e coibentati a riparo dell'ampia vetrata misure 2.50 m x 5.00 m circa risulta NON AUTORIZZATA e non sanabile.

• Scala che conduce al lastricato solare della medesima casa, e ripostiglio sottoscala risultano NON AUTORIZZATI e non sanabili.

1. COMPLETA DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DEI VANI E DELLE OPERE NON AUTORIZZATE E NON SANABILI.....15.000,00€

2. ONERI PER PRESENTAZIONE in Comune Cavallino – Ufficio Tecnico da parte di un tecnico abilitato di PERMESSO DI COSTRUIRE per demolizione delle opere abusive, frazionamento delle due unità abitative e ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato (considerando anche il progetto con piccole modifiche nell'attuale soggiorno - prima camera da letto - per realizzare di una cucina abitabile in modo da rendere agibile la casa di abitazione)3.000,00€

3. Oneri per presentare NUOVO DOCFA per aggiornare la planimetria catastale.....1.000,00€

4. S.C.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' - comprensiva di collaudo e di documentazione necessaria per il rilascio.....2.000,00€

COMPLESSIVAMENTE LE SPESE PER REGOLARIZZARE L'APPARTAMENTO SONO PARI A 21.000,00 € (ventunomila/00 euro).

PORZIONE di GARAGE ATTIGUO:

MODIFICHE INTERNE rispetto all'ultimo stato autorizzato - CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 – leggero slittamento del basculante d'ingresso, chiusura delle due finestre alte e slittamento della porta che conduce allo spazio comune.

1. Oneri per presentazione - SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per piccole modifiche interne ed esterne da parte di un tecnico abilitato più i diritti di segreteria per Comune di Cavallino.....1.000,00€

2. Oneri per presentare NUOVO DOCFA per aggiornare la planimetria catastale..... 1.000,00€

COMPLESSIVAMENTE LE SPESE PER REGOLARIZZARE IL GARAGE SONO PARI A 2.000,00 € (duemila/00 euro).

COMPLESSIVAMENTE PER RENDERE CONFORME E AGIBILE LA CASA DI ABITAZIONE E IL GARAGE ATTIGUO IL CTU HA STIMATO UN COSTO PARI A CIRCA 23.000,00 € (ventitremila/00 euro).

Prezzo Base: euro 74.000,00 oltre oneri fiscali se dovuti

Offerta minima: euro 55.500,00

Rilancio minimo: euro 2.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

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 a firma dell' Arch. Stefania Ancora depositata in data 23.12.2024 e nella "risposta alle osservazioni redatte dal consulente di parte il 12.2.2025" depositata in data 12.4.2025 agli atti della procedura 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 20 ottobre 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 febbraio 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, 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, 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 minorenni 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 RETE IMPRESE le cui coordinate sono: **IT 02A0326812000052914015770**, 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'acquisto 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 D.P.R. 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 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 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 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 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, lì 29 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Piera Palumbo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®