



TRIBUNALE DI LECCE
G.E. DOTT. BARBETTA ANTONIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.135/2024 R.G.E.I.

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO CAMPA
TEL. 347 0816546 - EMAIL: campamarcom@gmail.com



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
SECONDO ESPERIMENTO



Il sottoscritto **Avv. CAMPA Marco**, con studio in Maglie (LE), alla via C. Palma n. 73 (tel. ed e-mail come sopra), nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 18.02.25

AVVISA

che il **giorno 20.11.2025 alle ore 10.00** (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 nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma relativa al Gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**, www.fallcoaste.it, procederà alla



VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA



dei seguenti immobili, meglio descritti 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 appartamento in CALIMERA, Via Marco Polo, della superficie commerciale di 190,84 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 180,54 coperti, dotato di balcone che percorre i lati Est, Sud ed Ovest, di mq. 41,30, costituito dal vano ingresso, dal vano tinello - pranzo, con angolo cottura e con retrostanti ripostiglio - dispensa e bagno di servizio, dal vano soggiorno - salotto, con porta a scomparsa che divide i due ambienti, e da corridoio, al quale si accede dalla zona ingresso, lungo il quale si aprono gli ingressi alla camera da letto matrimoniale, alle due camere da letto singole ed al bagno padronale, e dal quale si accede al balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di ml. 3,06.

Identificazione catastale

foglio 4 particella 940 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1[^], consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Calimera, Via Marco Polo, piano: Secondo, intestato a, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B cantina a CALIMERA, Via Marco Polo, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Il vano ripostiglio, di 7 mq., è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, si raggiunge mediante scala condominiale e vi si accede dal lastricato solare condominiale; esso è il primo, da destra verso sinistra, della schiera posta a sinistra della porta di uscita sul lastricato solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,03 ml.

Identificazione catastale

foglio 4 particella 940 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3[^], consistenza 7 mq, rendita 13,01 Euro.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2008 a firma Notaio ai nn. 21017/10918 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Lecce ai nn. 21468/3678, a favore di, contro, derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 500.000;

Importo capitale: 250.000;

Durata ipoteca: 25 anni;

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/10/2020 a Lecce ai nn. 30988/3140, a favore, contro, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Numero di repertorio 3156/2019 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 223.836,97

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il a Lecce ai nn. 15160/12689, a favore, contro, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data, repertorio n. 1878/2024.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE

Licenza di costruzione **N. 714**, intestata a, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/02/1973, rilasciata il 06/02/1973 con il n. 714 della licenza - nr. 1034 del progetto di protocollo, agibilità del 03/07/1982 con il n. 221 di protocollo.

Concessione di costruzione N. 67, intestata a, per lavori di modifica di prospetto, presentata il 03/06/1997, rilasciata il 26/06/1997 con il n. della concessione - 56 del progetto di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A.

SITUAZIONE URBANISTICA

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Calimera nr. 10 del 27.10.1979, l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff: 5,00 mc/mq. Rc: 50%-60% H max: ml. 12,00

GIUDIZI DI CONFORMITÀ CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta di progetto allegata alla Licenza edilizia n. 714 rilasciata dal Comune di Calimera il 06.02.1973, l'appartamento presenta difformità consistenti nella morfologia della pianta, la quale, invece di essere rettangolare, è trapezoidale, nella fusione del tinello con la cucina e nella chiusura parziale (lunghezza pari a ml. 4,81 e larghezza pari a ml. 1,38) della porzione Ovest del balcone (cfr. "ALLEGATO 8" ed "ALLEGATO n. 21" agli atti della Procedura) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

Le difformità rispetto al progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 rilasciata dal Comune di Calimera il 06.02.1973, costituite dalla differente morfologia della pianta e dalla fusione del vano tinello con la cucina, possono essere sanate mediante acquisizione di Permesso di costruire "in sanatoria" (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, aggiornato con la Legge 105/2024) mentre la difformità consistente nella chiusura parziale del balcone può essere eliminata mediante lo smontaggio delle vetrate ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire "in sanatoria": €.1.000,00

Sanzione amministrativa da versare al Comune di Calimera per la regolarizzazione delle variazioni rispetto al Progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 del 06.02.1973: €.516,00

Diritti di segreteria da versare al Comune di Calimera per rilascio del Permesso di costruire "in sanatoria": €.50,00

Smontaggio tubolari e vetri a cura di ditta specializzata e loro trasporto in discarica autorizzata: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante acquisizione di Permesso di costruire "in sanatoria" [ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (aggiornato con la legge 105/2024)].

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire "in sanatoria": €.1.000,00

Sanzione amministrativa da versare al Comune di Calimera per la regolarizzazione delle variazioni rispetto al Progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 del 06.02.1973: €.516,00

Diritti di segreteria da versare al Comune di Calimera per rilascio del Permesso di costruire "in sanatoria": €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Premessa. Il locale autoclave condominiale è dotato di accesso esclusivo dallo scoperto di pertinenza del locale garage censito con il subalterno n. 26 (costituente il Lotto n. 2) e tale

circostanza comporta che lo scoperto suddetto sia gravato di servitù di passaggio a favore di tale vano, il quale è accatastato quale "bene non censito" comune ai quattro appartamenti del fabbricato. Ciò premesso, è necessario eliminare tale servitù di passaggio e creare l'accesso indipendente, dal vano scala, come, peraltro, indicato nell'elaborato planimetrico catastale del fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Apertura porta per accedere al locale autoclave dal vano scala condominiale e trasporto a spalla del materiale rinveniente dalla riapertura per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50 (prezzo per mc 01.E01.057.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA): €.11,52

Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata, fino ad una distanza di 15km. del materiale rinveniente dall'apertura della porta nel vano scala (prezzo per mc 01.E01.061.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 0,79 x € 18,78/: €3,70 Chiusura della porta attuale di accesso (dallo scoperto di pertinenza del garage censito con il subalterno n. 26) al vano autoclave, mediante blocchi forati di cemento vibrato (prezzo per mq 01.E06CAM.019.009 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2: €49,36

Intonacatura del lato esterno della porta chiusa eseguita a tre mani dello spessore di 2cm, delle pareti realizzata per la chiusura delle porte (prezzo per mq 01.E16.007 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mq: € .€11,93

F.p.o. della nuova porta a protezione del nuovo accesso al locale autoclave (prezzo per mq 01.E17.109.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mq. 2,64 x € 891,52/mq): € 2.353,61/4 (1/4 per appartamento): €588,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale dell'appartamento, tuttora depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, il tinello è ancora separato dalla cucina ed inoltre, sulla stessa è riportata l'altezza di ml. 3,10, mentre l'altezza rilevata è pari a ml. 3,06 [la differenza, pari a cm. 4, è ricompresa nella tolleranza del 2% prevista dal comma 1 art. 34-bis del D.M. 380/2001 (aggiornato con la legge 105/2024)].

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "Fusione".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "Fusione": €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

PREZZO BASE

EURO 101.022,77

RILANCIO MINIMO

EURO 2.000,00

CAUZIONE

10% PREZZO OFFERTO

OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: EURO 75.767,08.

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 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.

DETERMINA

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 **13.11.2025** 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 UNICO 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.

Si rammenta, quanto ai soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza incanto, che possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Referente della procedura.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico bancario UNICO sul conto corrente intestato al Gestore le cui coordinate sono: **IBAN: IT71 X030 6911 8841 0000 0010 203 - Intestatario: Zucchetti Software Giuridico Srl**, 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 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 nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della

procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di... da parte di... a fronte del contratto di mutuo a rogito... e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c. è fatto divieto al conservatore dei registri immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca 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 gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima;

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, li 14.07.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Campa