



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

**G.E. DOTT. ITALO MIRKO DE PASQUALE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 193/2024 R.G.E**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Francesco Massari C.F. MSS FNC 70P29 B180Y**

**TEL. 3475759562 EMAIL [dott.francescomassari@gmail.com](mailto:dott.francescomassari@gmail.com) PEC [francescomassari@legalmail.it](mailto:francescomassari@legalmail.it)**

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### SECONDO ESPERIMENTO

Il Dott. Francesco Massari, nominato Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza in data **28/04/2025**

#### PREMESSO

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili di seguito descritti con la sopra richiamata ordinanza di vendita che costituisce parte integrante del presente avviso e che, quindi, va considerata come nota agli offerenti;

#### VISTO

il verbale delle operazioni di vendita del **30/07/2025**;

#### AVVISA CHE

tramite il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) il giorno **07/11/2025** alle ore **15:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

L'organismo architettonico, composto dal lotto 1 e lotto 2, è ubicato nella periferia del comune di Alliste (LE), più precisamente lungo la strada che collega il centro storico con la relativa marina (Capilungo). L'area intorno risulta urbanizzata e pertanto nelle immediate vicinanze si possono trovare negozi, supermercati, scuole e attività varie. La zona in questione è prevalentemente residenziale, caratterizzata fondamentalmente da traffico scorrevole e dalla presenza di parcheggi. È dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali centri di attrazione, distanti circa 1,5 Km, sono Fellingine (frazione di Alliste) e il comune di Racale.

##### **Lotto 1.**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di fabbricato artigianale ubicato ad Alliste (LE) - Via Marina, piano Terra.

Il locale artigianale, destinato a carrozzeria, è composto dal vano principale (204,30 mq e h:4,00 m), dal "forno verniciatura" (30,75 mq), dal box vernici e dal corpo uffici-servizi igienici.

Quest'ultimi sono alti 2,50 m. Inoltre, il fabbricato su via Marina è costituito da un ampio spazio antistante la carrozzeria e da un'ulteriore area scoperta posta sul retro. Quest'ultima limitatamente alla parte confinante con il bene N° 2, non è delimitata da un muro di confine/separazione e pertanto le aree scoperte risultano un unico spazio aperto. Nella parte retrostante è presente una tettoia in struttura precaria di altezza pari a circa 4,00 m destinata al deposito-parcheggio di auto. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, solaio in latero-cemento e chiusure verticali in muratura. Le partizioni interne sono realizzate anch'esse in muratura. Le superfici sono rivestite con intonaco di cemento di tipo tradizionale. È munito di impianto elettrico dotato di contatore indipendente, impianto idrico-fognante, in cui l'approvvigionamento dell'acqua è garantito dal pozzo posto sul retro mentre i reflui vengono convogliati in apposita fossa biologica. I suddetti impianti alimentano anche il bene N° 2 adiacente, limitatamente all'attività di deposito magazzino.

La pavimentazione esterna è formata da asfalto bituminoso ammalorato in più parti e quindi con presenza di vegetazione, invece la pavimentazione interna in cemento battuto.

**Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Alliste (LE):** Foglio 1, particella 792, subalterno 3 - 5, categoria C/3, classe 2, consistenza 267 mq, superficie catastale totale 315 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 537,79, indirizzo Via Marina n° 124, piano T.

**Stato di possesso.** Occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura registrato il 07/02/2019 rinnovatosi il 01/02/2025. Canone di locazione € 500,00 mensili (unitamente al lotto 2) Successivamente, viene concesso in sublocazione dal 01.04.2020.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.**

**Conformità urbanistico-edilizia:** È stato autorizzato con Provvedimento Unico Autorizzativo n.137 del 29.07.2019. Agibilità "Carrozzeria" del 06.12.2019

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato ad eccezione della tettoia in struttura precaria posta sul retro

Spese tecniche, progetto per la demolizione e lo smaltimento del materiale, per demolire la tettoia in struttura precaria ubicata sul retro, a corpo **2.000,00** euro.

**Conformità catastale:** La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

**Normativa urbanistica.** Il fabbricato è tipizzato, dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale), Zona D1: produttiva di trasformazione dei prodotti agricoli. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nel rispetto degli indici di edificabilità ( $R_c = 40\%$ ,  $h = 9,00$  m) calcolati conteggiando la superficie coperta esistente e confermata.

Ai sensi del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) l'area ricade in "Ulteriori contesti paesaggistici", "Vincolo idrogeologico" ai sensi della tavola 6.1.2. Componenti Idrologiche.

**al valore d'asta di euro 68.717,44 (SESSANTOTTOMILASETTECENTODICIASSETTE/44)**  
**offerta minima euro 51.538,08 (CINQUANTUNOMILACINQUECENTOTRENTOTTO/08)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 (MILLE/00)**

Data inizio vendita: **07/11/2025** ore **15,00**

Data termine vendita: **14/11/2025** ore **15,00**

Le coordinate bancarie per il versamento della cauzione sono: IBAN **IT19R0339512900052001112666** intestato ad ABILIO SPA presso ILLIMITY BANK, con unica causale "ASTA",

I predetti beni posti in vendita e distinti nei vari lotti sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU **Arch. Quintino Santantonio**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La perizia anzidetta si può consultare sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), sul sito [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

## LOTTO 2.

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** magazzino ubicato a Alliste (LE) - Via Marina, piano Terra.

Il locale deposito, destinato a magazzino di altezza pari a 5,00 m, è composto dal vano principale di 527,70 mq e dal vano uffici di 20,80 mq, oltre al corpo servizi igienici di h: 2,40 m. Prospiciente via Marina, il fabbricato è costituito da un ampio spazio antistante il locale deposito e da un'ulteriore area scoperta posta sul retro. Quest'ultima limitatamente alla parte confinante con il bene N° 1, non è delimitata da un muro di confine/separazione e pertanto le aree scoperte risultano un unico spazio aperto. Ai lati, a ovest confina con strada da denominarsi e con il bene N° 1, a est con altre proprietà e con un fabbricato appartenente alla stessa ditta. Tale fabbricato (P.lla 831), non oggetto della procedura esecutiva in atto, è collegato al locale deposito risultando in tal modo un unico organismo architettonico con il bene in questione. Nell'area scoperta posta sul retro è presente un vano tecnico non autorizzato. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, solaio in latero-cemento e chiusure verticali in muratura. Le partizioni interne sono realizzate anch'esse in muratura. Le superfici sono rivestite con intonaco di cemento di tipo tradizionale. Gli impianti installati, più precisamente idrico-fognante ed elettrico, appartengono alle utenze del bene N° 1, pertanto, dipendono dal bene limitrofo. In buona sostanza, il contatore è unico, installato nel bene di cui al lotto 1; stessa cosa per l'approvvigionamento idrico (pozzo naturale). La pavimentazione esterna è formata da asfalto bituminoso ammalorato in più parti e quindi con presenza di vegetazione, invece la pavimentazione interna in cemento battuto.

**Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Alliste (LE):** Foglio 1, particella 792, subalterno 4 - 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 604 mq, superficie catastale totale 725 mq, rendita € 779,85, indirizzo Via Marina n° 124, piano T.

**Stato di possesso.** Occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura registrato il 07/02/2019 rinnovatosi il 01/02/2025. Canone di locazione € 500,00 mensili (unitamente al lotto 1).

Successivamente, viene concesso in comodato d'uso dal 26.07.2024.

## Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

**Regolarità edilizia.** È stato autorizzato con Provvedimento Unico Autorizzativo n.137 del 29.07.2019.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato ad eccezione delle tramezzature interne. Più precisamente, il corpo di fabbrica è indiviso con l'immobile adiacente (stessa ditta, p.lla 831) ed inoltre, il vano principale risulta un unico ambiente (il progetto autorizzato prevede una partizione tra "olivaio" e "deposito serbatoio di olio").

Spese tecniche, progetto per rendere indipendente il fabbricato con l'immobile adiacente (Fig.1, P.lla 831) e demolizione del vano tecnico posto sul retro, a corpo **4.000,00** euro.

**Corrispondenza catastale.** La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. La sagoma del bene, in corrispondenza del fabbricato limitrofo (p.lla 831), non è geometricamente corretta rispetto allo stato dei luoghi. La stessa deve essere rettificata.

Oneri per rettificare la planimetria catastale, la quale non corrisponde allo stato dei luoghi, a corpo **2.000,00** euro.

**Normativa urbanistica.** Il fabbricato è tipizzato, dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale), Zona D1: produttiva di trasformazione dei prodotti agricoli. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nel rispetto degli indici di edificabilità ( $R_c = 40\%$ ,  $h = 9,00$  m) calcolati conteggiano la superficie coperta esistente e confermata.

Ai sensi del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) l'area ricade in "Ulteriori contesti paesaggistici", "Vincolo idrogeologico" ai sensi della tavola 6.1.2. Componenti Idrologiche.

**al valore d'asta di euro 155.587,73 (CENTOCINQUANTACINQUEMILACINQUECENTOOTTANTASETTE/73)**

**offerta minima euro 116.690,80 (CENTOSEDICIMILASEICENTONOVANTA/80)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 2.000,00 (DUEMILA/00)**

Data inizio vendita: **07/11/2025** ore **15,00**

Data termine vendita: **14/11/2025** ore **15,00**

Le coordinate bancarie per il versamento della cauzione sono: IBAN **IT19R0339512900052001112666** intestato ad ABILIO SPA presso ILLIMITY BANK, con unica causale "ASTA",

I predetti beni posti in vendita e distinti nei vari lotti sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU **Arch. Quintino Santantonio**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La perizia anzidetta si può consultare sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), sul sito [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

## D E T E R M I N A

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

[A]

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1. 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) precedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore **12,00** del giorno **31/10/2025**,

inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 c.p.c., e il presentatore (così come definito nelle specifiche tecniche previste dall'art. 26 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015) onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

#### Art. 12

##### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14**

**Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15**

**Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***.

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di LECCE;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 del D.M. 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente di **Illimity Bank** intestato al gestore della vendita telematica **Abilio SPA**, alle seguenti coordinate: IBAN **IT19R0339512900052001112666** con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata entro le ore 12,00 del giorno precedente il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del

buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi), ovvero entro le ore **12,00** del giorno **30/10/2025**;

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

6. **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, (a tale udienza potranno partecipare oltre ai soggetti indicati al comma 1 dell'art. 20 del DM 32/2015 anche i procuratori dei creditori intervenuti e del debitore, se costituiti) 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;

7. 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;

8. 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 dal gestore telematico mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

9. **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;

10. **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 o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, 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.

11. **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente

necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]  
**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO  
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), 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, tutte le spese connesse al decreto di trasferimento;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare 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;
4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese connesse al trasferimento) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
5. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto

legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione sono: *www.astegudiziarie.it*, *www.fallcoaste.it*, *www.oxanet.it*
- c. è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto su: Tuttomercato, Vendite giudiziarie.

### **SI RENDE NOTO**

- a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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;
- b) 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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;
- f) 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;

### **SI AVVERTE**

1. che in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c., 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;
2. 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.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche 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;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esonero da parte dei legittimati.

#### SI INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Lecce, 01/08/2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Francesco Massari