



## TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 216/2024 R.G.E.  
CUSTODE GIUDIZIARIO rag. Alessandra FRAGOLA  
CELL. 3392956325 EMAIL: [alessandrafragola@libero.it](mailto:alessandrafragola@libero.it)



### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI TERZO ESPERIMENTO



La rag. Alessandra Fragola, con studio in Lecce alla Via Gramsci n. 32 Cell. **3392956325**  
**P.E.C. [alessandrafragola@pec.it](mailto:alessandrafragola@pec.it) e-mail [alessandrafragola@libero.it](mailto:alessandrafragola@libero.it)**, nominata  
Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 23/10/2025,  
visto l'esito del secondo esperimento di vendita del 09/06/2026 andato deserto

### AVVISA



che il **giorno 05/10/2026 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 (12/10/2026 nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), relativa al gestore GRUPPO EDICOM SPA procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA



del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile

**Lotto Unico:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una villa singola con annesso garage sita nel comune di Squinzano (Lecce), alla Via Sindaco Luigi Frassaniti n. 54, composta da:

**A.** Una villa singola adibita a civile abitazione sita in Squinzano (Le) alla Via Luigi Sindaco Frassaniti n. 54/56, distinta nel NCEU di Squinzano al foglio 42, particella 518 subalterno 1, cat. A/2 classe 2 di vani 9,5 dislocati al piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo, composta da:

1) Piano Terra: - Rampa di accesso all'abitazione dalla Via Sindaco Luigi Frassaniti n. 54 con annesso giardino, della superficie lorda complessiva di circa 247,50 mq.;  
-Ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, letto matrimoniale, n. 2 letto singoli, vano cabina armadi, n. 3 bagni, n. 2 disimpegni e rampa di accesso alla lavanderia al 1° piano, per una superficie lorda complessiva di circa 221,60 mq;



-veranda sul prospetto principale di Via Sindaco Luigi Frassaniti, in corrispondenza della porta di accesso all'abitazione, della superficie complessiva di mq 8,15;

-veranda sul prospetto principale di Via Sindaco Luigi Frassaniti, in corrispondenza della porta-finestra di accesso al vano cucina-pranzo, della superficie complessiva di mq 6,80;

-balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord, con accesso dall'ingresso-soggiorno, della superficie complessiva di mq 8,65;

-balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord, con accesso dalla camera da letto matrimoniale, della superficie complessiva di mq 11,30;

-balcone coperto prospiciente il pozzo luce interno a sud, della superficie complessiva di mq 20,60;

2) Piano seminterrato: - Cantina, deposito, bagno (non autorizzato) e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage, per una superficie lorda complessiva di circa 127,60 mq.;

-Chiostrina/pozzo luce interno a sud, della superficie complessiva di mq. 38,70;

3) Piano primo: - Lavanderia ed annesso vano scala di accesso, della superficie lorda complessiva di circa 36,70 mq.;

-Terrazza di copertura praticabile dalla superficie lorda complessiva di circa 242,00 mq.;

**B.** garage con annesso ripostiglio al piano seminterrato, della superficie lorda complessiva di circa 102,95 mq., ed annessa rampa di accesso al medesimo box dalla Via Sindaco Luigi Frassaniti n. 56 (della superficie di mq 49,40), identificato nel NCEU di Squinzano (Le) al foglio 42, particella 518 subalterno 2, cat. C/6 classe 2 di mq. 94.

il tutto per una superficie lorda coperta complessiva di circa 544,35 mq. oltre a 577,60 mq. di giardini, cortili, rampe, terrazza praticabile ed altri spazi coperti (per complessivi mq. **1.121,95**).

Dati in catasto della villa singola di cui al punto **A** :

foglio 42, mappale 518, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5, della superficie catastale di mq 333, posto al piano Seminterrato – Terra – primo; rendita € 711,42;

dati registrati all'UTE con la scheda T186027/2025; Coerenze: Costituzione del 13/03/2015.

Pratica n. LE 0052715 in atti dal 13/03/2015. Costituzione n. 555.1/2015.

Dati in catasto del garage di cui al punto **B** :

foglio 42, mappale 518, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 94, posto al piano Seminterrato; rendita € 150,50; dati registrati all'UTE con la scheda T186027/2025;

Coerenze: Costituzione del 13/03/2015. Pratica n. LE 0052715 in atti dal 13/03/2015. Costituzione n. 555.1/2015.

**Stato di possesso:** occupato dalla debitrice e dalla figlia.

**Conformità urbanistico-edilizia:** dal confronto tra quanto riportato negli elaborati scriptografici relativi:

1.al Permesso di costruire n. 5924 del 19/09/2012 relativo alla "Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione" sito alla Via Luigi Frassaniti mapp. 461 del Fg 4;

2. al successivo permesso di costruire in variante n. 27 del 06.02.2014 “*per modifiche di un fabbricato di civile abitazione di cui al permesso n. 5924 del 19.09.2012*”:

3. alle planimetrie catastali del 13.03.2015;

e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune incoerenze, in particolare:

**A) al piano copertura:**

1. piccole discordanze nelle misure del posizionamento del parapetto del lastricato solare praticabile, rientranti tuttavia nelle tolleranze del rilievo e di quelle costruttive previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2021 per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024;
2. maggiore altezza utile del vano lavanderia e del pianerottolo di arrivo del corpo scala, pari a mt. 2,70 in luogo dei 2,40 mt. previsti in progetto.

**B) al piano terra :** piccole discordanze nelle misure del posizionamento delle tramezzature e delle tampagnature esterne (nell'ordine max di cm. 20), nonché dell'altezza utile dei vani (è stata riscontrata un'altezza utile di mt 2,97 in luogo dei mt 2,90 di progetto) tuttavia anch'esse rientranti nelle tolleranze del rilievo e costruttive di cui al richiamato art. 34 bis del DPR 380/2021, per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024;

**C) al piano seminterrato:**

1. la maggiore altezza utile (pari a mt 2,80 in luogo dei 2,50 mt. di progetto) di tutti i vani realizzati nel piano seminterrato dell'abitazione (cantina, magazzino, deposito, ripostiglio, garage, ecc.).
2. la diversa destinazione d'uso del vano “*ripostiglio*” previsto in progetto, adibito invece a bagno con annessa cabina doccia .
3. la diversa destinazione d'uso del vano “*cantina*” prevista in progetto, adibita invece a “*soggiorno/tavernetta*”. Tale vano è pressocchè contiguo con il bagno richiamato al precedente punto.

Inoltre, rispetto alla planimetria di progetto, è stata riscontrata una minore dimensione di tutti e cinque i lucernai ubicati sulla parete sud di tale ambiente [sono tutti alti 30 cm. in luogo dei 50 cm. previsti in progetto, ed il primo lucernaio ha anche una minore larghezza (150 cm in luogo dei 170 cm di progetto)] e sono muniti di infissi in legno non apribili, che non assicurano in alcun modo il ricambio dell'aria. Invece una maggiore dimensione (230 x 245 in luogo del 180 x 230 cm di progetto) è stata invece riscontrata per la porta finestra a doppia anta scorrevole ubicata sulla parete nord di tale ambiente (prospiciente il pozzo luce/chiostrina interna), che tuttavia ha l'anta sinistra fissa al telaio e pertanto, nella migliore delle ipotesi, garantisce soltanto il 50% del ricambio d'aria.

4. La diversa destinazione d'uso del vano “*deposito*” previsto in progetto, adibita invece a “*cucina*”.

**D) nel giardino e spazi esterni:** piccole discordanze nelle dimensioni dei gradini, delle rampe, dei muretti e delle fioriere, tuttavia rientranti nelle tolleranze del rilievo e costruttive

di cui al richiamato art. 34 bis del DPR 380/2021, per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, e non incidenti ai fini della congruità autorizzativa.

Si precisa che in relazione a tutte le richiamate riscontrate difformità, non esiste alcuna comunicazione/segnalazione/pratica edilizia e/o rilascio di alcun corrispondente titolo sanatorio/autorizzativo/silenzio assenso in merito.

**Regolarizzabili mediante:**

**accertamento di conformità – art. 36 D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001 (Concessione Edilizia in Sanatoria – ex art. 13 Legge n. 47 del 28 febbraio 1985).**

Fermo restando che le piccole difformità di cui ai punti A1), B), e D) non costituiscono difformità urbanistiche ai sensi del richiamato art. 34 bis del DPR 380/2021, per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, **soltanto le difformità relative ai punti A2) e C)1 e C)2 possono essere sanate a mezzo dell'applicazione del predetto accertamento di conformità, poiché tutte le altre opere indicate negli altri punti (C3 e C4) non sono conformi allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione dei diversi abusi edilizi, ed alla disciplina urbanistica e normative tecniche sulle costruzioni vigenti alla data odierna. Pertanto bisogna provvedere al ripristino dell'originaria destinazione d'uso dei vani di cui ai punti C3 e C4.**

Spese di regolarizzazione: oblazione € 2.580,00 – oneri accessori: € 183,00 – spese tecniche € 3.172,00 – importo lavori € 2.440,00. Nelle spese tecniche, è stato inserito anche l'onorario per la certificazione APE ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile.

**Conformità catastale:** Difformità riscontrate: dal confronto tra quanto riportato negli elaborati scriptografici progettuali relativi :

1. al Permesso a Costruire in variante n. 27 del 06.02.2014 *“Per modifiche di un fabbricato di civile abitazione di cui al permesso a costruire n. 5924 del 19.09.2012”*
2. alle planimetrie catastali del 13.03.2015

E lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discordanze, in particolare:

**A)al piano copertura** nella planimetria catastale Fg 42 Pc. 518 Sub. 1, è riportata una minore altezza interna del vano lavanderia e del pianerottolo di arrivo del corpo scala (pari a mt. 2,40 in luogo dei 2,70 mt. riscontrati nella realtà), nonché sono riportate delle lievi differenze nel posizionamento della muratura del parapetto;

**B)al piano terra** : nella planimetria catastale Fg 42 Pc. 518 Sub. 1 vi sono lievi differenze nel posizionamenti delle tramezzature interne e delle tampagnature esterne, nonché è riportata una minore altezza utile dei vani (pari a mt. 2,90 in luogo dei 2,97 mt. riscontrati nella realtà), unitamente a delle piccole differenze nelle dimensioni dei gradini e delle rampe presenti nel giardino e negli spazi esterni, oltre a non essere riporti alcuni muretti e fioriere.

**C)al piano seminterrato** : nella planimetria catastale Fg 42 Pc. 518 Sub. 1 è riportata una minore altezza interna – pari a mt. 2,50 in luogo dei 2,80 mt. riscontrati nella realtà – di tutti

i vani realizzati nel piano seminterrato dell'abitazione (cantina, magazzino, deposito, ripostiglio, ecc).

Inoltre, in relazione alla diversa destinazione d'uso del vano "ripostiglio" previsto in progetto adibito invece a bagno con annessa cabina doccia ed alla possibilità di regolarizzazione dello stesso secondo quanto trattato nel paragrafo sulle difformità urbanistiche, bisognerà procedere anche in questo caso all'aggiornamento della planimetria e dei dati catastali sulla consistenza dell'immobile.

Inoltre, anche nella planimetria catastale Fg. 42 Pc. 518 Sub. 2 relativa al garage con annesso ripostiglio, è indicata una minore altezza interna – pari a mt. 2,50 in luogo dei 2,80 mt. riscontrati nella realtà.

Pertanto, per entrambe, bisognerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie e dati catastali.

Infine, si evidenzia che l'intero immobile è stato accatastato come abitazione di tipo civile A/2 di classe 2: tale accatastamento risulta alquanto irrituale in relazione alla tipologia di singolo edificio unifamiliare, alle rifiniture di lusso, alla consistenza dell'immobile di ben 9,5 vani, al giardino/cortili/altri spazi esterni di pertinenza esclusiva che lo assimilano più ad un villino di tipo A/7 regolarizzabile mediante: **aggiornamento ed integrazione dei dati e delle planimetrie catastali.**

Oneri: - oblazione: € 680,00 – spese tecniche: € 2.030,08

**PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 138/2012 del 19.09.2012** per lavori di "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, alla via Luigi Frassaniti (Mappale n. 461 Fg. 42)" . Permesso di Costruire presentato in data 06/07/2012 al n. prot. 9687; rilasciato in data 19/09/2012 al n. prot. 5924.

**P.E. n. 8/2014 del 10.01.2014** per lavori di "Variante in corso d'opera per modifiche di un fabbricato per civile abitazione, di cui al Permesso a Costruire n. 5924 del 19.09.2012 in via Luigi Frassaniti". Variante al Permesso a Costruire presentata in data 10/01/2014 al n. prot. 565; rilasciata in data 06/02/2014 al n. prot. 27. Pur avendo appurato il rilascio di tale permesso a costruire in variante da parte degli uffici tecnici comunali, non vi è copia del documento finale.

Del pari, è stata reperita tutta la documentazione inerente alla richiesta di agibilità del fabbricato **ma NON è mai STATO rilasciato provvedimento finale di agibilità da parte degli UTC**, poiché la documentazione prodotta dal Direttore dei Lavori era carente dell'APE ed altri documenti richiesti dagli uffici.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 262.185,00	€. 4.000,00	10% del prezzo offerto

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 196.639,00**

**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 del perito Ing. Carlo De Matteis 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 28/09/2026** 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 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;**
- e 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](http://www.oxanet.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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](mailto: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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., 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 depositario successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore **GRUPPO EDICOM SPA** le cui coordinate sono: **IBAN IT02A0326812000052914015770** 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.

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

-----  
**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 saldo 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'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](http://www.oxanet.it) , [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) , [www.astegiudiziarie.it](http://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 09/06/2026

**Il Professionista Delegato**  
**rag. Alessandra Fragola**