



TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 247/2024 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GABRIELE TOMA
TEL. 3493932555 EMAIL: avvocato.gabrieletoma@gmail.com



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SECONDO ESPERIMENTO



L'Avv. Gabriele Toma con studio in Maglie alla Via Malta n. 65, cell.: 3493932555 – pec toma.gabriele@ordavvle.legalmail.it – email avvocato.gabrieletoma@gmail.com nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 31.05.20025.



AVVISA

che il **giorno 06 maggio 2026 alle ore 12,00** (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 (13/05/2026) nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma www.fallcoaste.it della società Zucchetti Software Giuridico S.p.A. quale gestore della vendita telematica, con il sito portale procederà alla



VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del compendio pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dell'Esperto Arch. Stefano Bidetti depositata in data 12.05.2025, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto, 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 n. 3:

A) Terreno in parte edificabile e parte agricolo di rispetto a MATINO contrada La Marca, della superficie commerciale di 4.334,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: •foglio 2 particella 94, qualità Uliveto classe 2, superficie area 17,50, R.A. € 5,87 €, R.D. € 5,87; •foglio 2 particella 273, qualità Uliveto



classe 2, superficie are 3,68, R.A. € 1,24, R.D. € 1,24; **•foglio 2 particella 374**, porzione AA, qualità vigneto classe 3, superficie are 0,38, R.A. € 0,24, R.D. € 0,22, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67; **•foglio 2 particella 375**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,88, R.A. € 0,97, R.D. € 0,97; **•foglio 2 particella 376**, porzione AA, qualità Vigneto classe 3, superficie are 0,95, R.A. € 0,59, R.D. € 0,54, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67; **•foglio 2 particella 459**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,08, R.A. € 0,70, R.D. € 0,70; **•foglio 2 particella 510**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 1,59, R.A. € 0,53, R.D. € 0,53 - Coerenze: a nord con particella 273, a sud e est con particella 94, ad ovest con particella 374 tutte di stessa proprietà. **•foglio 2 particella 460**, qualità classe Uliveto classe 2 superficie are 2,54, R.A. € 0,85, R.D. € 0,85; **•foglio 2 particella 461**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,86, R.A. € 0,67, R.D. € 0,42, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67; **•foglio 2 particella 462**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,48, R.A. € 0,15, R.D. € 0,24, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 1,70, R.A. € 0,57, R.D. € 0,57; **•foglio 2 particella 463**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,70, R.A. € 0,22, R.D. € 0,34, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 02,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67. Presenta una forma regolare, orografia leggermente digradante a ovest, tessitura prevalente del terreno di medio impasto. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa n. 70 alberi di olivi affetti da xylella fastidiosa.

SITUAZIONE URBANISTICA: Terreni riportati in catasto al foglio 2 particelle 94, 273, 460, 510, per un totale di mq 2.531,00. Costituiscono superficie fondiaria del Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.2.1998, esecutiva a sensi di legge, dell'originario Piano di Lottizzazione settore n. 2 del 1° P.P.A. - Zona omogenea "B/4" RISTRUTTURAZIONE del vigente Programma di Fabbricazione, nel quale l'edificazione dovrà avvenire, previo convenzionamento, nel rispetto delle seguenti principali norme tecniche d'attuazione: - Destinazione d'uso: Si applica l'art. 6 – Destinazione delle zone residenziali del R.E. – N.T.A. del P.d.F. approvato con D.P.G.R. n. 911 del 03.05.1976; - Indice di copertura massima: 35% della superficie del lotto. Detto rapporto massimo di copertura è riferito all'ingombro massimo da realizzare riferito sia al piano terra che al piano seminterrato, quest'ultimo di qualunque altezza fuori terra; - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,659 mc./mq.; - Superficie minima del lotto: 500 mq.; - Altezza massima consentita: 8,00 mt. misurati estradosso solaio e rispetto al piano finito delmarciapiede antistante il lotto; - Numero massimo dei piani: n. 2 (due) fuori terra oltre l'eventuale seminterrato; - Distanza minima assoluta dai confini e dagli edifici: Gli ingombri

edilizi, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice fondiario, devono essere realizzati secondo le indicazioni planimetriche rivenienti dalla Tav. n. 4 – Soluzione di Progetto. In tale situazione l'edificabilità di due o più lotti contigui con un unico aderenza. Su detto confine comune eventuali arretramenti devono rispettare la distanza minima assoluta di 3 mt.. In tutti gli altri casi la distanza minima assoluta dai confini è stabilita in 5,00 mt. e dagli edifici in 10,00 mt. o, nel caso di lotti contigui a quelli edificati in difformità dal P.P. in oggetto, tale distanza potrà essere ridotta, rispettando comunque quella dal confine. - Per i lotti contigui n. 68 e n. 76 l'edificazione deve essere realizzata con fabbricati in aderenza (unico ingombro), prescindendo dalle sagome d'ingombro riportate nella tavola di piano. - Distanza minima assoluta dalle strade di Lottizzazione: mt. 5,00 in modo da ottenere unico allineamento vincolante rispetto alla strada pubblica, prescindendo dagli arretramenti rilevabili dalle sagome d'ingombro riportate nella tavola di piano. Su detta area di arretramento potranno solo affacciarsi oggetti definiti con profilati metallici semplici; - È vietata la costruzione di corpi accessori nelle aree libere antistanti che devono essere sistemate a verde fatta eccezione per le superfici necessarie per i collegamenti pedonali e carrabili. - Recinzioni su strada: complessivamente 1,50 mt. (muretti, ringhiere, ecc.); Terreni riportati in catasto al foglio 2 particelle 376 e 463, per un totale di mq 565,00. Sono comprese nella zona omogenea E/1 "AGRICOLA DI RISPETTO" del vigente Programma di Fabbricazione di cui all'art. 17 del Regolamento Edilizio 2^a parte che qui di seguito si trascrive: "ART. 17- Zona E/1 AGRICOLA DI RISPETTO. Comprende le aree di protezione della sede viaria principale e delle nuove perimetrazioni proposte dal Programma di Fabbricazione. Nella zona è assolutamente vietata qualsiasi costruzione entro i limiti previsti dal D.M. 1.4.1968, sia stabile che provvisoria, ad eccezione delle stazioni di servizio e degli impianti di distribuzione di carburanti. Sono comprese inoltre in tale zona le aree soggette al vincolo cimiteriale. Le aree indicate nella planimetria del Programma di Fabbricazione per le nuove sedi stradali programmate con le relative fasce di rispetto sono soggette alle norme previste per la zona agricola sino alla realizzazione delle sedi stradali. All'interno dell'area cimiteriale gli edifici dovranno rispettare le norme tecniche e di igiene vigenti in materia ed adeguarsi alle previsioni ed alle norme dei piani di sistemazione redatti a cura dell'Amministrazione Comunale. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto piccoli chioschi per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti." Terreni riportati in catasto al foglio 2 particelle 374, 375, 459, 461 e 462, per un totale di mq 1.238,00. Costituiscono area di sedime stradale di previsione nell'ambito del suddetto Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.2.1998, esecutiva a sensi di legge, dell'originario Piano di Lottizzazione settore n. 2 del 1° P.P.A. - Zona omogenea "B/4"

RISTRUTTURAZIONE del vigente Programma di Fabbricazione;

Conformità Edilizia:

CRITICITÀ: ALTA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella 94 è stata rilevata la presenza di un manufatto in pessime condizioni statiche di circa mq 15 con strutture verticali costituite da pilastri in c.a. che sostengono un cordolo in c.a. sul quale si appoggia una copertura a falda costituita da tegole su traversi in ferro. Manca di tamponature laterali. Vi è inoltre un piccolo vano tecnico in muratura di circa mq 1,50. La tecnologia costruttiva usata fa presupporre che il manufatto sia stato realizzato negli anni 80. Non risultano pratiche edilizie presentate. Gli immobili sono non conformi e non regolarizzabili. Costi per il ripristino dello stato dei luoghi: € 2.000,00. - onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 500,00. CRITICITÀ: BASSA Sono state rilevate le seguenti difformità: il confine Est è recintato con muratura dell'altezza di circa due metri costituita da blocchi di cemento. La muratura di recinzione del terreno non risulta autorizzata. Al fine di regolarizzare la recinzione occorre abbassare l'altezza della stessa di cm 50 per avere un'altezza finale pari ad 1,50 metri e redarre SCIA in sanatoria. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria con opere compiute (comma 4 art. 37 TUE) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - Oneri comunali comprensivi di sanzione: € 600,00; - Costo di demolizione parziale della recinzione: € 400,00; - onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 500,00

Conformità Catastale:

CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: il perimetro del lotto di terreno dell'estratto di mappa e la consistenza catastale non coincidono con quelle reali riscontrate durante il sopralluogo. In particolare una piccola fascia di terreno di circa 63 mq, appartenente alla particella 459, è stata inglobata nella particella 509 (area di pertinenza del fabbricato alla particella 93) di altra proprietà i cui confini sono materializzati da recinzione in muratura. Anche ad est dell'abitazione, tutta la particella 461, circa 286 mq, destinata da PdF a sede stradale, è stata inglobata particella 509 (area di pertinenza del fabbricato alla particella 93). (Si veda Allegato RICOSTRUZIONE CATASTALE) Le difformità sono regolarizzabili mediante frazionamento della particella 459 e successivo atto di cessione della parte che ricade nella particella 509. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - onorario tecnico e spese: € 1.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 50.362,50	€ 1.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 37.771,87.
Caucione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Lotto n. 8:

A) Terreno edificabile a MATINO via Enzo Bearzot, della superficie commerciale di 345,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: •Foglio 12 particella 738, qualità Uliveto classe 1, superficie are 3,45, R.A. € 1,25, R.D. € 1,34, intestato a ***. Presenta una forma regolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente del terreno di medio impasto, allo stato attuale incolto e senza la presenza di alberature.

PRATICHE EDILIZIE: Non sono presenti pratiche edilizie che interessano il lotto in oggetto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B2 del P.d.F. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.04.2015 (già oggetto del Piano di Zona - P.E.E.P. - di cui alla legge 18.04.1962, n.167, approvato con D.P. 25.03.1964 n. 8720 pubblicato sulla G.U. n. 52 del 13.4.1964), l'immobile ricade in zona B2 estensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 10 – zona b2 completamento. Comprende le aree già oggetto del piano di zona di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 approvato con D. P. 25/3/1964 n. 8720 pubblicato sulla G . U. n. 52 del 13/4/1964. Per le aree che tutt'ora non risultano utilizzate varranno gli indici ed i limiti della normativa di piano di zona esistente imposta in sede di approvazione dello stesso, oltre la quale nessuna altra norma particolare viene dal presente Programma di fabbricazione.

ZONA ESTENSIVA Le zone sono destinate alla costruzione di villette residenziali, arretrate ml. 3,00 dal filo stradale e di almeno ml. 2,50 dai confini. La parte antistante la casa deve essere adibita a giardino ed il muro di recinzione sul filo stradale non deve superare i ml. 1,00 di altezza dal livello del marciapiede. Oltre tale altezza la recinzione deve essere tale da permettere la visibilità verso l'interno del giardino. Tutti i fronti dell'edificio devono presentare soluzioni architettoniche. Percentuale di superficie costruibile: 40%; numero di piani fuori terra: 2; altezza massima: 8 metri; dimensioni minime del lotto: 300mq; larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 15 metri.

Conformità Edilizia: Nessuna difformità.

Conformità Catastale: Nessuna difformità.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 23.250,00	€ 1.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 17.437,50.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Lotto n. 9:

A) villetta a schiera sita a MATINO VIA CESARE BALBO 29, della superficie commerciale di 156,61 mq per la quota di 1/1 di piena propriet. Identificazione catastale:

• foglio 23 particella 631 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, piano: S1-T-1, intestato a ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 24/1985, Pratica edilizia n. 56/1985, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 23/03/1985 con il n. 09913198 di protocollo, rilasciata il 03/04/1985 con il n. 11/198624/1985 di protocollo. Il titolo è riferito ai terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532. Concessione Edilizia N. 11/1986, Pratica edilizia n. 7/1986, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 30/01/1986 con il n. 0991 di protocollo, rilasciata il 20/02/1986 con il n. 11/1986 di protocollo.

Il titolo è riferito ai terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

Concessione Edilizia n. 5/93, Pratica Edilizia n. 7/86, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi nell'ambito dell'ex PEEP, di cui n. 28 alloggi sul cassone B/2 e n. 28 alloggi sul cassone B/4, presentata il 21/10/1992 con il n. 9515 di protocollo, rilasciata il 15/02/1993 con il n. 5/1993 di protocollo. Voltura Concessione edilizia n. 11/1986 dall'Impresa Romano Carmelo nato a Matino il 30-01-1986 alla Ga.M srl con sede in Gallipoli, p. iva 02358310750. Costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP e precisamente sui terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633- 634-675-684-532.

Concessione Edilizia n. 26/95, Pratica edilizia n. 7/86, intestata a Tom. Ang. srl, p. iva 02499850754, Marino, per lavori di costruzione di n. 28 alloggi sul cassone B/2 dell'ex PEEP, presentata il 03/02/1995 con il n. 1381 di protocollo, rilasciata il 31/03/1995 con il n. 26/95 di protocollo. Voltura della Concessione Edilizia n. 5/1993, limitatamente al cassone edilizio B/2, ***, presentata il 27/01/1998 con il n. 1004 di protocollo, rilasciata il 05/03/1998 con il n. 26/1997 di protocollo. Il titolo è riferito al f. 23, p. 630, sub. 1-2-3-4 e f. 23, p. 631, sub. 1-2-3-4.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B2 del P.d.F. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.04.2015 (già oggetto del Piano di Zona - P.E.E.P. - di cui alla legge 18.04.1962, n.167, approvato con D.P. 25.03.1964 n. 8720 pubblicato sulla G.U. n. 52 del 13.4.1964), l'immobile ricade in zona B2 semiestensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 10 – zona b2 completamento. Comprende le aree già oggetto del piano di zona di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 approvato con D. P. 25/3/1964 n. 8720 pubblicato sulla G. U. n. 52 del 13/4/1964. Per le aree che tutt'ora non risultano utilizzate varranno gli indici ed i limiti della normativa di piano di zona esistente imposta in sede di approvazione dello stesso, oltre la quale nessuna altra norma particolare viene dal presente Programma di fabbricazione.

ZONA SEMIESTENSIVA Sono ammesse costruzioni isolate o in serie per uso residenziale o di negozi, magazzini, laboratori artigianali per attività non moleste, studi professionali, autorimesse, uffici. I piani terreni dei fabbricati allineati alle vie, se vengono adibiti ad abitazione, devono essere sopraelevati di almeno m 0,40 dal piano del marciapiede. Per i locali destinati a negozi, botteghe o laboratori artigianali il livello del pavimento non dovrà essere inferiore al piano del marciapiede, e l'altezza netta dei vani dovrà essere di almeno m 3, 00. Sono vietati i cortili e le chiostre. Percentuale di superficie costruibile: 50%; numero di piani fuori terra: 3; altezza massima: 12 metri; dimensioni minime del lotto: 250mq; larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri oppure: Percentuale di superficie costruibile: 60%; numero di piani fuori terra: 2; altezza massima: 12 metri; dimensioni minime del lotto: 250mq; larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri

Conformità Edilizia:

CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: edilizia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R: 380/2001 L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:-
pesi comunali comprensive di oneri concessori, bolli, diritti di segreteria ed oblazione: €

1.500,00; - onorario tecnico: € 1.600,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Il piano interrato, costituito dal garage, è più grande rispetto a quello autorizzato con concessione.

Conformità Catastale:

CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano interrato, costituito dal garage, è più grande rispetto a quello riportato nella planimetria catastale ed autorizzato con concessione edilizia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: onorario tecnico per Docfa – comprensivo di oneri catastali: € 800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 55.875,00	€ 1.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 41.906,25.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Lotto n. 10:

A) Terreno edificabile sito a Matino in Via Cesare Balbo, della superficie commerciale di 151,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: • foglio 23 particella 632 sub. 3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, piano: terra, intestato a ***.

La categoria catastale è area urbana

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 11/1986, Pratica edilizia n. 7/1986, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 30/01/1986 con il n. 0991 di protocollo, rilasciata il 20/02/1986 con il n. 11/1986 di protocollo.

Il titolo è riferito ai terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

Concessione Edilizia n. 5/93, Pratica Edilizia n. 7/86, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi nell'ambito dell'ex PEEP, di cui n. 28 alloggi sul cassone B/2 e n. 28 alloggi sul cassone B/4, presentata il 21/10/1992 con il n. 9515 di protocollo, rilasciata il 15/02/1993 con il n. 5/1993 di protocollo. Voltura Concessione edilizia n. 11/1986 da *** a ***.

Costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP e precisamente sui terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633- 634-675-684-532. **Concessione Edilizia n. 26/95, Pratica edilizia n. 7/86**, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 28 alloggi sul cassone B/2 dell'ex PEEP , presentata il 03/02/1995 con il n. 1381 di protocollo, rilasciata il 31/03/1995 con il n. 26/95 di protocollo. Voltura della Concessione Edilizia n. 5/1993, limitatamente al cassone edilizio B/2, dalla ***. **Concessione Edilizia N. 24/1985, Pratica edilizia n. 56/1985**, intestata a ***, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 23/03/1985 con il n. 09913198 di protocollo, rilasciata il 03/04/1985 con il n. 11/198624/1985 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a sui terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B2 del P.d.F. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.04.2015 (già oggetto del Piano di Zona - P.E.E.P. - di cui alla legge 18.04.1962, n.167, approvato con D.P. 25.03.1964 n. 8720 pubblicato sulla G.U. n. 52 del 13.4.1964), l'immobile ricade in zona B2 semiestensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 10 – zona b2 completamento. Comprende le aree già oggetto del piano di zona di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 approvato con D.P. 25/3/1964 n. 8720 pubblicato sulla G . U. n. 52 del 13/4/1964. Per le aree che tutt'ora non risultano utilizzate varranno gli indici ed i limiti della normativa di piano di zona esistente imposta in sede di approvazione dello stesso, oltre la quale nessuna altra norma particolare viene dal presente Programma di fabbricazione.

ZONA SEMIESTENSIVA Sono ammesse costruzioni isolate o in serie per uso residenziale o di negozi, magazzini, laboratori artigianali per attività non moleste, studi professionali, autorimesse, uffici. I piani terreni dei fabbricati allineati alle vie, se vengono adibiti ad abitazione, devono essere sopraelevati di almeno m 0,40 dal piano del marciapiede. Per i locali destinati a negozi, botteghe o laboratori artigianali il livello del pavimento non dovrà essere inferiore al piano del marciapiede, e l'altezza netta dei vani dovrà essere di almeno m 3, 00. Sono vietati i cortili e le chiostrine. Percentuale di superficie costruibile: 50%; numero di piani fuori terra: 3; altezza massima: 12 metri; dimensioni minime del lotto: 250mq; larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri oppure: Percentuale di superficie costruibile: 60%; numero di piani fuori terra: 2; altezza massima: 12 metri; dimensioni minime del lotto: 250mq; larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri

Conformità Edilizia:

CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di recinzione su strada costituita da muratura intonacata per un'altezza di circa un metro sormontata da ringhiera in ferro. Realizzazione di scala di accesso al pozzo luce dell'area confinante la cui demolizione si rende necessaria per poter procedere alla vendita del lotto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - onorari comunali comprensivi di sanzione: €. 650,00; - onorario tecnico per redazione pratica: €. 500,00; - costo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione scala): €. 850,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Conformità Catastale: Nessuna difformità

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€7.987,50	€ 1.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 5.990,62.

Caucione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Lotto n. 14:

A) Deposito sito a Matino in via Roma 110, della superficie commerciale di 426,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

• foglio 12 particella 139 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 387 mq, rendita €379,60, indirizzo catastale: Via Roma n. 88, piano: seminterrato, intestato a ***. Il deposito è ubicato al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza.

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna pratica edilizia presente in atti (Per la regolarità urbanistica fa fede la planimetria catastale presente in atti)

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B1 del PdF vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1785 del 29-07-1978, l'immobile ricade in zona B1 insediamenti attuali. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 9 – zona b1 insediamenti attuali. Destinazione: residenze. Comprende al parte di territorio quasi totalmente edificata. Sono consentite le ricostruzioni ed il completamento degli edifici esistenti, nonché nuove costruzioni con caratteristiche conformi ai tipi edilizi già realizzati nell'isolato. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici: 1. Indice massimo di

fabbricabilità fondiaria 5mc./ mq. 2. Rapporto massimo di copertura fondiaria 60 per cento. 3. Altezza massima 12 ml. mantenuta nel rapporto di 3/2 con la larghezza stradale e con la distanza da altri fabbricati. 4. Massimo numero dei piani tre. 5. Per i cortili e gli spazi interni si applicano le norme di cui all'art. 48 della parte prima. 6. Parcheggi privati: non meno di un metro quadrato su ogni 20 cm. di costruzione. 7. L'eventuale arretramento rispetto al filo stradale preesistente dovrà essere esteso a tutto il fronte dell'isolato e destinato all'allargamento della sede stradale. 8. Il distacco dai confini, in assoluto non potrà essere inferiore a cinque ml. Fermo restando il carattere della zona l'amministrazione comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati che tengano conto della circolare dell'assessore regionale all'urbanistica e LL.PP. N 344 del 4-5-1972. per la zona va applicato il 6° comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967 n 765. Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B1 inoltre va una subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile, degli oneri, come quota parte, per il reperimento e la realizzazione in alcune zone del P. F. delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché al potenziamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che, ai sensi dell'art. 1 del D. L. 2/5/74, n. 115 e leggi successive, i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62, n. 167 e successive modificazioni, hanno efficacia per 15 anni dalla data del decreto di approvazione degli stessi.

Conformità Edilizia:

CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate tramezzature in legno per la divisione degli ambienti interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria con opere compiute (comma 5 art. 6-bis del DPR 380/2001). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - Oneri comunali comprensivi di sanzione: €1.100,00; - onorario tecnico: €500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Conformità Catastale:

CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate tramezzature in legno per la divisione degli ambienti interni non riportate nella planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante DOCFA per aggiornamento planimetrico.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorario tecnico comprensivo di tributi catastali: €800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 100.425,00	€ 1.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 75.318,75.
Caucione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Lotto n. 15:

A) Capannone artigianale sito a Matino in via Maestri Del Lavoro, della superficie commerciale di 1.415,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale: foglio 15 particella 862, categoria F/3 in corso di costruzione, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Maestri Del Lavoro, piano: S-T-1, intestato a ***.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 92/1990, intestata a ***, per lavori di Costruzione di un fabbricato industriale per la produzione di pannelli pubblicitari nella zona P.I.P. del Comune di Matino, rilasciata il 04/07/1990 al n. 92/1990. **Concessione Edilizia n. 8/1991**, Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 92/90 del 04-07- 1990 - Pratica Edilizia n. 128/90, intestata a ***, per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato industriale per la produzione di pannelli pubblicitari nella zona P.I.P. del Comune di Matino, presentata il 14/11/1990 con il n. 10811 di protocollo, rilasciata il 04/11/1991 al n. 08/91. **Concessione edilizia n. 73/1996**, Voltura di Concessione Edilizia N. 8/91 - Pratica Edilizia n. 128/90, intestata a ***, per lavori di realizzazione di un opificio industriale ubicato sul lotto 7/A del PIP, presentata il 30/09/1996 con il n. 11848 di protocollo, rilasciata il 29/11/1996 al n. 73/1996. **Permesso di Costruire n. 10/2018** - Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, intestata a ***, per lavori di cambio di destinazione d'uso del locale posto al piano seminterrato dell'opificio industriale da deposito a locale artigianale (officina elettrauto) e per sanare le opere realizzate in difformità alla Concessione edilizia n. 73/1996, pratica presentata il 17/03/2016 con il n. 4285 di protocollo, rilasciata il 09/03/2018 al n. 10/2018.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 911 del 3 maggio 1976 e di variante al PdF approvato con D.P.G.R. n. 222 del 6 febbraio 1979, l'immobile ricade in zona d2 aree destinate all'industria. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 – d2 aree destinate all'industria. Qualsiasi nuovo impianto industriale potrà essere autorizzato esclusivamente in detta area all'uppo destinata, restando vietata la costruzione di qualsiasi

opificio industriale al di fuori di tale zona. L'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione del piano urbanistico quadro della zona con divisione in lotti dei settori destinati agli insediamenti industriali. I vari interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici: 1. Superficie minima del lotto: 7000 mq.; 2. Indice massimo di fabbricabilità: 2.00 mc./mq.; 3. Rapporto massimo di copertura fondiaria: 30 per cento; 4. Verde pubblico e parcheggio nella misura del 10% del lotto; 5. Altezza massima dei fabbricati ml.15.00 eccezion fatta per le attrezzature speciali; 6. Distanza minima del ciglio stradale: 15.00 ml.; 7. Distanza minima del confine di proprietà: ml. 10.00. In tale zona non sono consentite le case di abitazione, eccetto per il personale addetto e di custodia, per un massimo di un alloggi per ogni azienda. Sono consentiti edifici e attrezzature di carattere ricreativo e sociale nell'ambito dell'azienda al servizio degli addetti all'industria. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml.10.00.

Conformità Edilizia: Nessuna difformità.

Conformità Catastale: Nessuna difformità.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 362.775,00	€ 4.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 272.081,25
Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

PRATICHE EDILIZIE: Concessione Edilizia N. 33/1991, per lavori di Ampliamento e modifiche al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 14/1984, presentata il 16/04/1991 con il n. prot. 1696 di protocollo, rilasciata il 13/02/1992 con il n. 12/1992 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo edilizio de quo risulta rilasciato per lavori in variante al precedente titolo edilizio n. 14/1984 rilasciato in data 01.02.1984.

Conformità Edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli ambienti e conseguente diversa destinazione d'uso, relativamente al piano primo. Per il piano terra si ha una nuova distribuzione di ambienti interni e una nuova destinazione d'uso residenziale in rapporto alla sua originale di garage, precisando che l'uso abitativo è precluso dall'altezza interna inferiore a quella minima di 2,70 mt ammissibile per ambienti residenziali. Quest'ultima considerazione porta a ritenere che il piano terra possa essere destinato solo per destinazioni non residenziali. Altra criticità è sempre legata all'altezza interna attuale che

risulta inferiore a quella di progetto pari a 2,70 mt. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione) Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del T.U.E. e richiesta di nuovo titolo edilizio per variazione destinazione d'uso del piano terra e frazionamento di unità immobiliari, sempre relativamente al piano terra. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Si precisa che il cespite staggito deriva dal frazionamento di un'immobile di maggior consistenza. Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gagliano del Capo (Le) non è stato reperito alcun titolo edilizio con cui è stato regolarizzato tale frazionamento. Il sub. 7, oggetto di pignoramento, risulta essere in comunicazione col sub. 1, il cui proprietario, di fatto, occupa il subalterno staggito. Si precisa, inoltre, che in loco non è mai stato definito il confine tra gli immobili oggetto di pignoramento (subb. 6 e 8) e il sub. 1.

Conformità Catastale:

L'appartamento a piano primo (sub. 6) risulta non conforme. L'immobile a piano terra (sub. 8) risulta non conforme ma regolarizzabile.

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 **dell'Esperto Arch. Stefano Bidetti depositata in data 12.05.2025**, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto, agli atti della procedura che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 29.04.2026 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 proprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M.

n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del

gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

5). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);

- se il soggetto offerente è 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 (ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO srl) alle seguenti coordinate: **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203**, 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 se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di*

mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto

finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita

i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.oxanet.it, www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano **Tuttomercato** e sul mensile **Vendite giudiziarie** e siti web correlati;

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura; che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le

operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;
che la partecipazione alla vendita implica:
la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;
l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e
nell'ordinanza di vendita;
la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità
degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

INFORMA

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura*";
- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;
- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato;

Lecce, lì 25/01/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Toma