



TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

PROC. N. 279/2020

G.E. Dott. A. BARBETTA

PROF. DELEGATO

AVV. MIMMO RENNA

Cellulare 320.3773709

E-mail avv.mimmorenna@gmail.com

Pec: renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Mimmo Renna (C.F. RNNMMM71B05B180U) con studio in Lecce alla Via G. Oberdan n. 11 (Cell. 320.3773709 - P.E.C. renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it - e-mail avv.mimmorenna@gmail.com) nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 07.10.2024

AVVISA CHE

Presso il Suo studio in Lecce alla Via G. Oberdan n. 11, tramite la società Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della vendita telematica, con il sito portale www.fallcoaste.it, il **giorno 27.01.2026 Ore 10.00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA e terminerà il quinto giorno successivo (**03.02.2026**) nel medesimo orario in cui è iniziata, dei seguenti beni:

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA LECCE - Lotto unico

1000/1000 della piena proprietà di un edificio pluripiano destinato ad "Albergo con Centro Benessere" sito in Lecce al Viale Gino Rizzo, n.11 – angolo Via G. Moscati.

L'immobile oggetto presenta caratteristiche "non ordinarie" in termini di tipologia edilizia, dimensioni e destinazione d'uso.

Il compendio immobiliare è ubicato alla periferia sud-est della città di Lecce, precisamente al Viale Gino Rizzo, n.11 – angolo Via Giuseppe Moscati – facilmente raggiungibile dalla S.S.101 (Lecce-Gallipoli-S. Maria di Leuca), dalla tangenziale ovest di Lecce e dalla S.P.362, in particolare dal tratto di essa che collega Lecce a San Cesario di Lecce.

Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali di rilievo o poli di attrazione ad eccezione di un supermercato, di una stazione di servizio e del Polo sanitario costituito dall'Ospedale Vito Fazzi, dal Centro DEA e dall'Ospedale Oncologico Giovanni Paolo II.

L'immobile esecutato è costituito da: Corpo Camere e Corpo Servizi, oltre alle aree scoperte.

Entrambi sovrastano il piano interrato, però mentre il primo presenta n.6 piani fuori terra, il Corpo Servizi è presente esclusivamente al piano terra.

L'immobile esecutato - al momento dei sopralluoghi - è risultato ancora non ultimato, per cui al momento degli accessi in loco è stato possibile osservare quanto segue.

Piano TERRA

Il piano terra è parzialmente completato con possibilità di accesso, dopo aver attraversato l'antistante area scoperta prospiciente Viale Gino Rizzo (area parcheggi privati e cabina elettrica), da n.3 ingressi, uno centrale e due laterali. Vi è area cucina e sala ristorante, nonché, parafarmacia, ufficio farmacista con deposito e n.3 box consulenza, con i relativi servizi igienici.

L'ingresso centrale, oltre che permettere di raggiungere le aree già accessibili dagli ingressi laterali, consente di poter accedere alla zona ospitante hall, reception, direzione hotel, l'adiacente sala quadri/server, blocco servizi igienici ed infine filtro a prova di fumo che precede gli ascensori ed un vano scala.

Fin qui la parte completata in riferimento alla quale è stata inoltrata S.C.A. nell'anno 2021.

Continuando è possibile raggiungere la parte di piano terra incompleta (stato rustico) composta da Area Floating Center con locale tecnico, sale massaggi e terrazzo, spogliatoi donne e spogliatoi uomini con i relativi servizi igienici, Area Balneo-terapia (sala riscaldamento, piscina n.1 e vasca per attività motoria/sala riscaldamento), oltre a filtro a prova di fumo ed ulteriore vano scala).

L'area dove dovrebbero essere realizzate piscina n.2 e piscina n.3 e 4 per bambini è risultata ineditata; da segnalare che non sono presenti la sala primo soccorso ed il deposito piscina.

Il piano terra presenta n.2 vani scala interni e n.5 vani scala esterni (ancora non realizzate) oltre a n.4 ascensori; da segnalare all'esterno del piano terra la presenza di un'ampia rampa inclinata carrabile (L=4,60m) che consente di raggiungere il piano interrato.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano terra è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a S = 3.341,46 m².

Piano INTERRATO

Il piano interrato si presenta ancora non ultimato ed, al momento dei sopralluoghi, era possibile osservare il foyer, la sala polivalente da 238 posti, la sala riunioni da 50 posti con adiacente area relax e sala attività di gruppo.

La restante parte del piano interrato è allo stato rustico oppure non realizzata come ad esempio i vani scala esterni oppure i locali da adibire a sottocentrale acqua calda, cabina di trasformazione, centrale termica e locale tecnico UTA piscine 2,3,4.

Risulta da completare anche il locale autoclave, la riserva idrica potabile, la riserva idrica antincendio, il locale pompe antincendio ed il locale tecnico UTA sala polivalente.

Da segnalare la presenza della già menzionata ampia rampa inclinata carrabile (L=4,60m) che consente di raggiungere il piano stradale.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano interrato è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a S = 2.002,88 m².

Piano PRIMO

Esso presenta la parte esposta a sud completata; vale a dire Ambulatori 5 e 6, direzione sanitaria, filtro areato, n.2 vani deposito e relativo corridoio/disimpegno, parte già destinata ad Ambulatorio 3 e 2, poi modificata in Area medica a servizio nella planimetria allegata alla S.C.A., da completare le aree scoperte a livello. La restante parte del piano primo è allo stato rustico.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano primo è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a S=892,63 m².

Piano SECONDO

Esso è ancora incompleto, costituito da n.12 camere completate, in riferimento alle quali nell'anno 2021 è stata inoltrata Segnalazione Certificata di Agibilità, e n.7 allo stato rustico.

Da notare che prospicienti il lato est dell'edificio, una coppia di camere ubicate presentano dimensioni quasi doppie rispetto alle altre esse – nel progetto sono denominate “suite”.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano secondo è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a S = 892,63 m².

Piano TERZO e QUARTO

Piani identici sia dal punto di vista planimetrico sia dello stato di avanzamento dei lavori (stato rustico); però mentre il piano terzo presenta n.19 camere (come il piano secondo), il piano quarto presenta n.21 camere e ciò è dovuto alla presenza di n.2 suite al piano terzo.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che sia il piano terzo che il piano quarto sono stati autorizzati, ognuno, per una superficie utile di progetto pari a S = 925,32 m².

Piano QUINTO

Esso versa in uno stato di avanzamento dei lavori ancora molto incompleto.

Al momento della sua ultimazione esso ospiterà una sala attività di gruppo di circa 400m², n.2 filtri areati, e n.3 W.C., oltre a n.3 terrazze ed un balcone che circonda la parte edificata.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano quinto è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a S = 583,07m².

Dalla visura catastale del 04/10/2023 si evince che il bene esecutato è identificato nel Catasto Fabbricati di Lecce nel modo seguente:

Fgl.	Ptc.	Sub	Piano	ZC	Categ.	Rendita
249	1217	1	S1	---	F/3	in corso di costruzione

7	T	1	D/2	€ 2356,20	
9	T	1	D/2	€ 164,00	
13	2	1	D/2	€ 204,60	
14	2	1	D/2	€ 198,00	
15	2	1	D/2	€ 244,20	
16	2	1	D/2	€ 250,80	
17	2	1	D/2	€ 244,20	
18	2	1	D/2	€ 250,80	
19	2	1	D/2	€ 198,00	
20	2	1	D/2	€ 204,60	
21	2	1	D/2	€ 211,20	
22	2	1	D/2	€ 191,40	
23	2	1	D/2	€ 198,00	
24	2	1	D/2	€ 198,00	
25	2	1	D/2	€ 224,40	
26	2	1	D/2	€ 350,60	
27	2	1	D/2	€ 350,60	
28	2	1	D/2	€ 224,40	
29	2	1	D/2	€ 198,00	
30	2	1	D/2	€ 198,00	
31	2	1	D/2	€ 198,00	
32	3-4	---	F/3	in corso di costruzione	
33	5	---	F/3	in corso di costruzione	
34	T	---	F/3	in corso di costruzione	
36	T	1	D/2	€ 1867,80	
38	1	1	A/10	10 vani 286 m2	€ 2659,75
39	1	---	F/3	in corso di costruzione	
41	T	1	D/2	€ 264,00	
249	1220	1	T	1	D/1 € 91,00
2					
249	1220	3	T	1	D/1 € 22,00
4					

L'identificazione del bene esecutato si completa nel Catasto Terreni di Lecce come di seguito: Fgl.249, pc.619, seminativo, cl.3[^], 1,88are, RD 0,63 e RA 0,44.

Confini catastali

Nord: partic.1057; Sud: partic. 1055 e 1019; Ovest: Viale Gino Rizzo; Est: partic. 1195.

Conformità catastale:

Al momento dei sopralluoghi alcune porzioni dell'edificio esecutato risultavano ancora in corso di costruzione (classificate F/3) per cui in riferimento ad esse non sono state riscontrate planimetrie in atti e di conseguenza per esse non è stato possibile formulare un giudizio di conformità catastale. Dall'esame della documentazione catastale in atti è risultato:

Piano INTERRATO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

Piano TERRA (in parte ultimato, in parte in corso di costruzione, in parte non edificato)

p.lla 1217, sub 7: pressoché conforme (lievi modifiche interne);

p.lla 1217, sub 9: conforme;

p.lla 1217, sub 36: pressoché conforme (lievi modifiche interne);

p.lla 1217, sub 41: conforme;

p.lla 1220, sub 1 e 2: conforme;

p.lla 1220, sub 3 e 4: conforme.

Piano PRIMO in gran parte in corso di costruzione)

p.lla 1217, sub 38: conforme solo la parte censita con il subalterno 38.

Piano SECONDO (in parte in corso di costruzione – allo stato rustico)

p.lla 1217, sub 13 a sub 18: conformi;

p.lla 1217, sub 19 a sub 21: conformi (allo stato rustico);

p.lla 1217, sub 22 a sub 27: conformi

p.lla 1217, sub 28 a sub 31: conformi (allo stato rustico);

Piano TERZO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

Piano QUARTO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

Piano QUINTO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame della documentazione ricevuta dagli uffici comunali è stato possibile evincere che nel corso del tempo per la costruzione del bene esecutato sono stati ottenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi e presentate le seguenti pratiche S.C.I.A.:

- 1) Permesso di costruire n°693/07 del 07/12/2007: "... per la costruzione di un Albergo con centro Benessere.....
- 2) Permesso di costruire n°318/08 del 26/06/2008: "... per ampliamento del piano interrato di un Albergo con Centro Benessere.....
- 3) Permesso di costruire n°465/12 del 07/09/2012: "... per ampliamento e rifunzionalizzazione dell'intero progetto"
- 4) Permesso di costruire n°505/14 del 22/10/2014 in variante al Pdc n°465/12: "... per variante in corso d'opera di un Albergo con Centro Benessere"
- 5) Il P.d.C n.505/2014 è stato volturato in data 23/12/2015 – prot. 164135/15;
- 1) S.C.I.A. n.456 del 10/04/2017 (prot. gen. Comune Lecce n.57111 del 13/04/2017), per: "Modifica prospetti del p.I. e del p.T. di un Albergo con Centro Benessere".
- 2) S.C.I.A. n.778 del 06/06/2018 (prot. gen. Comune Lecce n.103536 del 11/06/2018), per: "Progetto di variante al Pdc n.505/14 e SCIA del 10/04/2017".
- 3) S.C.I.A. n.818 del 18/06/2018 (prot. gen. Comune Lecce n.107585 del 18/06/2018), per: "Scia per variante al Pdc n.505/14 – p.5 e p.T – Area piscine - di un Albergo con Centro Benessere".
- 4) S.C.I.A. n.819 del 18/06/2018 (prot. gen. Comune di Lecce n.--- del 18/06/2018), per: "Realizzazione di cabina elettrica e modifica marciapiede esistente".
- 5) S.C.I.A. n.658 del 17/06/2020 (prot. gen. Comune di Lecce n.--- del --/--/---), per: "Variante in corso d'opera al Pdc n.505/14 per rifunzionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi alberghieri e di ristorazione per emergenza Covid".

Nota: al momento dell'accesso agli atti presso l'U.T.C., la pratica Scia n.658 del 17/06/2020 era mancante degli elaborati progettuali.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Gli scriventi consulenti dal raffronto tra la documentazione prodotta dall'U.T.C. del Comune di Lecce, in risposta alle istanze inoltrate dagli stessi, e lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (vedasi rilievo fotografico), ritengono di poter affermare che:

Piano interrato

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

– incompleto, in corso di costruzione.

Piano terra

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

– in parte ultimato, ma complessivamente incompleto perché gran parte di esso risulta in corso di costruzione;

– la parte, le cui previsioni progettuali destinavano alla realizzazione della piscina n.2 e piscina n.3 e 4 per bambini, è assente.

Inoltre si segnala che le planimetrie allegate alla S.C.A. del 2021, in riferimento al predetto blocco del piano terra non ancora edificato, riportano una suddivisione interna ed una destinazione d'uso non prevista in alcun progetto autorizzato.

Piano primo

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- la parte ultimata presenta modifiche del posizionamento di alcuni tramezzi interni;

- in parte il piano primo è in corso di costruzione.

Piano secondo

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- in parte incompleto, in corso di costruzione.

Piano terzo e quarto

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- incompleto, in corso di costruzione.

Piano quinto

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- incompleto, in corso di costruzione.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

Per l'immobile esecutato, realizzando in regime di edilizia convenzionata, sarà necessario presentare nuovo progetto finalizzata all'acquisizione di nuovo titolo abilitativo per regolarizzare lo stato di fatto e poterne completare la sua edificazione.

Atti di asservimento urbanistico e convenzioni edilizie

OBBLIGO EDILIZIO nn.17530 generale e 12585 particolare del 10/05/2006 Atto Notar del 20/04/2006 - rep.19414; sul terreno distinto nel NCT di Lecce al Fgl.249 p.lla 742 di ha 1.54.21 – viale G. Moscati, p.lla 744 – pc.618 e 619.

CONVENZIONE EDILIZIA nn.20617 generale e 16577 particolare del 19/06/2012 – Atto Notar del 7/06/2012 - rep.26865; Sul terreno distinto nel NCT di Lecce al Fgl.249 p.lla 1056 di are 86.54 – viale G. Moscati e pc.619. Con convenzione urbanistica del 17/10/2007, rep. n.7958, registrata a Lecce il 15/11/2007 al n.5112, sono stati regolati le modalità e gli obblighi assunti.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO per costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio auto nn.30697 generale e 24359 (o 34359) di particolare del 30/08/2021 – Atto Notar del 27/08/2021 - rep.n.17646 – raccolta n.14185.

CONCESSIONE di GODIMENTO in FUNZIONE di SUCCESSIVA ALIENAZIONE nn.11837 generale e 9023 particolare del 20/04/2016 – Atto notar del 15/04/2016; Con il quale si è stipulato un contratto di rent to buy ai sensi del D.L. 133/2014, convertito in Legge 164/2014 relativamente all'immobile in Lecce – Viale Gino Rizzo n.11, ang. Viale S. Giuseppe Moscati.

SERVITU' di ELETTRODOTTO nn.39945 generale e 31072 particolare del 28/11/2019 – Atto notar del 25.11.2019 - rep.6597; Sugli immobili distinti nel NCEU di LECCE al Fgl.249 p.lle 1220 sub 1- 2, ctg. D/1 e p.lle 1220 sub 3-4, ctg. D/1.

Prezzo base: €. 8.887.500,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc €. 6.665.650,00

Rilancio di €. 10.000,00

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 dei periti incaricati depositata in data 26.10.2023 che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 20.01.2026 - 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;**
- 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 26/02/2015, 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 riportano:

**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. 26.02.2015;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

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

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

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

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

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

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore Zucchetti Software Giuridico Srl, con sede in Vicenza alla Via Enrico Fermi n. 134, le cui coordinate sono: **IBAN IT71X0306911884100000010203** (che ha sostituito IBAN IT69S0306911885100000001972 erroneamente indicato in ordinanza di vendita) **presso Banca Intesa S.p.a.**, 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 il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, 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, un fondo spese dovuto per pagamento delle 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 assolutamente 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 finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

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 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;

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

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 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. 6 cpc come modificato dalla L. n. 8 del 28/02/2020. 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, mentre per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o altro mezzo equipollente.

Lecce, li 14 OTTOBRE 2025

Il Professionista Delegato