



TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. Italo Mirko De Pasquale
PROCEDURA ESECUTIVA N. 345/2023 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO Dott.ssa Nadia Gala
TEL. 329 4627566 EMAIL: gala.nadia@libero.it



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI QUARTO ESPERIMENTO



La Dott.ssa Nadia Gala con studio in Lecce al Viale Don Minzoni n. 21 - Cell. 329 4627566 - P.E.C. nadia.gala@pec.it - e-mail gala.nadia@libero.it nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 18 luglio 2024



AVVISA

che il **giorno 16.12.2025 alle ore 15:00** (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 (23.12.2025) nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it, relativa al gestore ABILIO S.p.A. procederà alla



VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA



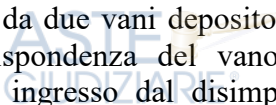
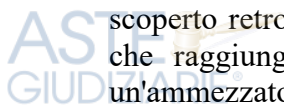
del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile



LOTTO 1

Appartamento a SQUINZANO Via Alessandro Volta 45, della superficie commerciale di 171,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'edificio residenziale è composto da un'unica unità abitativa su livello piano terra con accesso da Via A. Volta n° 45 (in catasto n° 39). L'immobile è distribuito funzionalmente da un ingresso con adiacente soggiorno e, proseguendo sul lato sinistro dell'immobile, un disimpegno distribuisce una camera da letto ed un tinello. Da tale vano si accede ad una camera da letto con annesso servizio igienico ed alla cucina con annesso Wc (questo ricavato nel sottoscala). Uno scoperto retrostante permette di filtrare l'abitazione da due vani deposito e dalla scala scoperta che raggiunge le terrazze di copertura. In corrispondenza del vano ingresso è presente un'ammezzato accessibile da botola verticale con ingresso dal disimpegno, che per le sue caratteristiche e per l'esigua altezza può essere considerato solo come vuoto tecnico ispezionabile.

L'edificio è interamente realizzato in muratura portante con coperture latero-cementizie gettate in opera. Lo stato strutturale delle coperture evidenzia un deterioramento dei fondelli in laterizio a



causa della carbonatazione del ferro dei travetti in calcestruzzo. Tale condizione mette a rischio la tenuta statica delle strutture di copertura vista, peraltro, l'assenza di manutenzione.

Lo stato generale è di degrado sia strutturale che delle finiture. L'immobile necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

Allo stato attuale si è rilevato la presenza di intonaci interni del tipo civile e pavimentazioni in ceramica di vecchia produzione. Nel bagno patronale della camera da letto sono presenti vecchi rivestimenti in ceramica tipo diamantine, mentre nel wc sottoscala i rivestimenti sono realizzati in klinker.

Gli infissi interni sono in legno scorniciato e verniciato bianco ed hanno geometrie differenti tra loro.

Esistono diverse tipologie di serramenti: L'ingresso e la finestra su strada sono in legno massello con antistante persiana in alluminio; i finestrini alti e gli altri infissi di aero-illuminazione sono prevalentemente in legno di pessima fattura e manutenzione. La vetrata della cucina che accede allo scoperto retrostante è in profilati metallici con vetro lavorato a disegni floreali (anche questo serramento è in pessime condizioni manutentive). Si rileva che i retrostanti vani deposito sono completamente privi di serramenti ed infissi interni.

Gli impianti esistenti, nessuno a norma, si identificano in idrico collegato alla rete cittadina, fognante con scarico in fossa biologica presente negli spazi del retrostante scoperto (si precisa che è presente la rete pubblica fognante ed è obbligatorio l'allaccio alla stessa), e elettrico anch'esso non a norma. E' completamente assente l'impianto termico e l'ACS è garantita da piccoli boiler elettrici ad accumulo.

L'abitazione ha una superficie utile di mq. 113,71, mentre gli accessori depositi hanno una superficie utile di mq. 28,17. Lo scoperto ha una superficie di mq. 34,09.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media H mt. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 214 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, 39, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'edificio confina a Sud-Est con strada comunale Via A. Volta, a Sud-Ovest è in aderenza a fabbricato residenziale posto sulla confinante p.lla 12, a Nord-Ovest in distacco da edifici residenziali di edilizia economica-popolare posti su p.lla 683, a Nord-Est in aderenza a fabbricato residenziale posto su p.lla 619.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

STATO DI POSSESSO:

A seguito dell'accesso forzoso avvenuto in data 22/05/2024, il Custode Giudiziario ha effettuato la presa in possesso dell'immobile. Allo stato attuale l'immobile è quindi libero da persone, ma è completamente arredato.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile, come già detto in precedenza, è coperto da domanda di condono edilizio in sanatoria, ma allo stato attuale non ne è stato completato l'iter, che attende ancora l'integrazione di tutta la documentazione prevista dalla norma (rilievo dello stato dei luoghi, relazioni, reportage fotografico, dichiarazioni asseverate etc.). Pertanto è possibile accertare le difformità solo attraverso la lettura della planimetria catastale a cui, lo stesso condono edilizio, fa riferimento. Da tale documento grafico è stata rilevata la sola modifica del posizionamento e/o chiusura di alcune porte interne. Tali elementi sono sanabili unitamente alla definizione della richiesta di condono edilizio (normativa di riferimento: L. 47/85, DPR 380/01 e ss.mm.ii.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della pratica di condono edilizio con la presentazione dei documenti tecnici previsti dalla Legge 47/85 e con il pagamento degli oneri concessori.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per presentazione integrazioni condono edilizio: € 2.500,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri concessori: € 9.950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne su collocamento vani porta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale DocFa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche: € 600,00

Diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione (NTA) come precedentemente enunciate, l'immobile ha una ulteriore vocazione edificatoria in sopraelevazione. Infatti, il lotto di terreno su cui ha sede l'edificio, ha una superficie reale di mq. 205,87 ed una volumetria esistente di mc. 668,75. Dai calcoli urbanistici, considerando che una sopraelevazione è ammessa fino a tre piani fuori terra e l'esistenza di un Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff) in ampliamento pari a 5,00 mc/mq, sarebbe ammissibile una volumetria totale di mc. 1.029,35 con un residuo ancora edificabile in sopraelevazione di mc. 360,60 (pari a mq. 120,20 considerando un'altezza all'estradosso di ml. 3,00).

Tale ulteriore vocazione edificatoria, sarà tenuta in considerazione nella stima del valore di mercato.

PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA L. 47/85 N. 15271/86, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di CONDONO DI UN CIVILE ABITAZIONE SITA ALLA VIA A. VOLTA, 39, presentata il 31/10/1986 con il n. 15271 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.

La pratica di condono edilizio è regolarmente depositata, ma è priva della documentazione di rito. Gli unici allegati presente sono il modulo di domanda, la ricevuta di pagamento dell'oblazione e copia dell'accatastamento. La pratica è in attesa di integrazioni e definizione.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 85/87, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di MODIFICA PROSPETTO (RETROSTANTE), presentata il 07/04/1987 con il n. 4914 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a richiesta modifica prospetto retrostante.

La pratica fu sospesa con comunicazione al richiedente del 03/10/1987, prot. n. 13316, in quanto non procedibile fino a quando non fosse stato definito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria di cui al precedente punto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n° 2 del 27/01/2006, l'immobile ricade in zona B10 - Residenziali urbane sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatesi intorno alle zone A, completamente edificate con caratteristiche intensive e con destinazioni d'uso prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: -residenze; -uffici privati e studi professionali; -associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; -agenzie di credito e assicurazioni; -commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; -ristoranti, bar ed attività ricreative. Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi,

sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.U.G.. Sono vietate le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.U.G. devono essere adeguate entro tre anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: -manutenzione ordinaria e straordinaria; -risanamento igienico ed edilizio; -ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione; -restauro e risanamento conservativo; -nuova costruzione ed ampliamento. In dette zone sono consentiti gli interventi con gli indici e parametri urbanistico-edilizi di seguito riportati: · Interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia di edifici esistenti -Indice di fabbricabilità fondiaria: $IF = 4,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ - Rapporto di copertura $RC = 0,70 \text{ mq}/\text{m}^2$ - Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 -Altezza massima: $\leq 5/4$ della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.1 Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti. · Interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia parziale su fabbricati realizzati e/o autorizzati in data anteriore a quella di adozione del P.U.G. (07.04.2003). -Indice di fabbricabilità fondiaria: $IF = 5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ - Rapporto di copertura $RC = 0,70 \text{ mq}/\text{m}^2$ - Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 - Altezza massima: $\leq 5/4$ della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.1 Distanze tra edifici e dai confini Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00. La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00. Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile. Tali norme non si applicano nel caso di: -allineamenti stradali preesistenti; -nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile. In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile. (2) Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi: -nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.; -edilizia di sostituzione; -ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G. Per gli immobili ubicati in Via Vanini nel tratto compreso tra Via Cairoli e Suor Maria Antonietta Reale, sono consentiti gli interventi a condizione che "chiunque debba realizzare un manufatto edilizio dovrà consultare preventivamente l'Amministrazione Comunale che fornirà il distacco delle recinzioni e delle costruzione del filo stradale dalla linea di confine del lotto" e che "le aree libere conseguenti l'arretramento dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione Comunale per allargamento della sede stradale".

Prezzo Base: € 17.568,75

Offerta minima: € 1.000,00

Rilancio minimo: € 13.176,56

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Geom. Francesco Moretto 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 09.12.2025 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono** l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
 - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che

giustifichi i poteri.

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

le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo www.oxanet.it e www.fallcoaste.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA "TELEMATICA" :

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;
- 2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
 - a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA, quelli di residenza e di domicilio);
se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;
 - b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
 - c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
 - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);
- d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- 3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

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

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

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del depositario successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore **Abilio S.p.A** le cui coordinate sono: **IBAN** IT 19 R 03395 12900 05200 1112666 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, 7 ottobre 2025

Il Professionista Delegato