



## TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. ITALO MIRKO DE PASQUALE  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2025 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Giovanna Piera Pedone  
Cell.340 3785327 – email avv.giampierapedone@yahoo.it



### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO



L'avv. Giovanna Piera Pedone, con studio in Lecce alla via Sardegna n. 17, Cell. 340 - 3785327, P.E.C. pedone.giannapiera@ordavvle.legalmail.it, e-mail: [avv.giampierapedone@yahoo.it](mailto:avv.giampierapedone@yahoo.it), nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 19.02.2026,

#### AVVISA

che il **giorno martedì 14 luglio 2026 alle ore 13,00** (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 - esclusi: sabati, domeniche e festivi - cioè il 21.07.2026, nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), relativa al gestore **Abilio s.p.a.** procederà alla



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



dei seguenti immobili, meglio descritti 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 – LECCE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Lecce alla via Campania n. 18, della superficie commerciale di **190,75** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 3 mt. ed è così distribuita: ingresso, salone, piccolo soggiorno, cucinino con ripostiglio, distributore interno, tre camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio della camera da letto principale, l'altro ubicato nella zona notte). L'unità è rifinita con pavimento in marmo (ad esclusione dei locali servizi). Le camere da letto hanno i pavimenti rivestiti da moquette. I bagni e la cucina hanno le pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti interne dei vani sono rivestite con carta da parati.



Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetro singolo. Tutti gli ambienti sono aerati naturalmente. Tre balconi, uno in corrispondenza del soggiorno, uno del salone e l'altro di una camera da letto 1, sono a servizio esclusivo dell'unità.

L'epoca di realizzazione dell'intero stabile è distribuita nel periodo 1950-1974, come attestano le autorizzazioni edilizie e il rilascio del certificato di agibilità, da parte degli Enti preposti. La struttura è realizzata in cemento armato, costituita da pilastri e travi e solai piani laterocementizi, gettati in opera. Nel corso degli anni successivi non sono state presentate pratiche per interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Pertanto, gli elementi principali (strutture, impianti e finiture) risalgono con molta probabilità all'epoca della realizzazione. Il condominio sorge su un lotto che si affaccia principalmente su via Campania. L'ingresso condominiale è prospiciente il piano marciapiede. Un vano scala interno, ad uso comune, dotato di impianto ascensore, permette di raggiungere il piano terzo, lungo il quale sorge l'unità immobiliare. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è trascurato: gli intradossi dei solai necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e/o di risanamento. Alcune aree di pavimento (soggiorno) risultano divelte. I sistemi impiantistici non sono funzionanti e, considerata l'epoca di realizzazione, quasi certamente, anche essi necessitano di una revisione/adequamento. In tutti i vani dell'immobile sono accumulati, in gran quantità, suppelletili di ogni genere.

L'immobile, in tempi precedenti al primo sopralluogo, era stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti a causa dello stato di cattiva manutenzione (i vani si presentavano colmi di macerie di varia natura e una piccola parte dell'intradosso del solaio, appartenente alla camera da letto 2, presentava segni di sfondellamento, con conseguente distacco di materiale, dovuto quasi certamente ad infiltrazioni di acqua, provenienti dal lastricato solare sovrastante, di competenza condominiale), ma in corso di operazioni peritali si è proceduto alla messa in sicurezza dei vani camera da letto 2 e 3, i più danneggiati, e si è predisposto opportuno progetto, con successiva posa di opere provvisorie, mediante fornitura di puntelli certificati da parte di ditta specializzata, con l'obiettivo di contrastare l'ulteriore degrado dell'elemento strutturale. Dopo il detto intervento, il Comune di Lecce, Uff. PRG - Pubblica incolumità - Ispettorato Edilizio, ha emesso nota prot. 8165/2026 del 15.01.2026, con la quale si autorizza l'utilizzo dei vani dell'immobile. Meglio specifica, a tal ultimo riguardo, la successiva nota prot. 19596/2026 del 30.01.2026, emessa dallo stesso Ufficio. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto o box di pertinenza.

L'intero edificio, cui appartiene il lotto 1, sviluppa 4 piani, T + 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

L'appartamento sorge internamente ad un complesso condominiale che occupa una posizione privilegiata del centro urbano di Lecce: la posizione permette l'accesso, a piedi, dei principali punti di attrazione del centro storico della città.

**L'unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al foglio 228 particella 229 sub. 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4,**

**consistenza 8,5 vani, rendita 1.273,07 Euri.** Indirizzo catastale via Campania 18, piano 3.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

- Autorizzazione n. 8743, presentata il 20.04.1950 e rilasciata il 22/04/1950. Il titolo è riferito solamente a Autorizzazione per la costruzione di locali ad uso laboratorio al piano terra e abitazione al piano primo;
- Licenza edilizia n. 35862, per lavori di sopraelevazione da effettuarsi lungo piani secondo e terzo, rilasciata il 09/12/1966, agibilità del 04/12/1974 con il n. 34347/71 di protocollo;
- Condono edilizio N. 41547, presentato il 28/11/1985, rilasciato il 25/01/1990 con il n. 461 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a opere abusive di un deposito (wc e centrale termica) ubicati nel giardino di pertinenza.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Nessuna difformità

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile risulta conforme

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di distribuzione interna modifiche prospetto secondario  
(1. la zona salone occupa una superficie maggiore, rispetto all'autorizzato, per accorpamento di un vano appartenente all'unità immobiliare confinante; 2. il vano ingresso è di dimensioni inferiori, a causa della realizzazione del vano ascensore condominiale; 3. la cabina armadio della camera da letto principale è stata soppressa dall'unità immobiliare; 4. un vano finestra, appartenente alla camera da letto 1, è stato modificato in vano porta, con successiva realizzazione di balcone di pertinenza; 5. La distribuzione interna dei vani è lievemente difforme; 6. una finestra, appartenente al corridoio di distribuzione, rivolta verso il balcone confinante con la zona giorno - balcone 2 - è stata eliminata).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia Alternativa al PDC;

- Sono state, inoltre, rilevate le seguenti altre difformità: modifiche di prospetto interno  
(in corrispondenza dei balconi prospicienti il vano cucina ed il vano camera da letto sono state posate delle strutture vetrate che hanno comportato una modifica delle volumetrie/prospetti - balcone 2 -3)  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile** (---> rimozione vetrata e smaltimento).

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna difformità.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE: € 207.165,37**

OFFERTA MINIMA: € 155.374,03

CAUZIONE ex art. 569 comma 3 cpc.: almeno il 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

**LOTTO 2 – LECCE**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **deposito artigianale** sito in Lecce alla via Campania n. 16 a, della superficie commerciale di **96,50** mq. Il locale artigianale si compone di alcuni vani, collegati tra loro, il cui unico accesso si affaccia su via Campania. L'unità sorge al piano terra del complesso condominiale, al quale appartiene anche il Lotto 1. Internamente, l'unità è, per la maggior parte della sua superficie, dotata di soppalco, il cui accesso avviene mediante due rampe di scala, separate e distinte, che ne permettono l'uso. L'unità è dotata di impianto elettrico e di sistema di adduzione acqua e scarico reflui. L'immobile è illuminato naturalmente. L'epoca di realizzazione dello stabile cui appartiene il lotto 2, risale (dalla lettura delle autorizzazioni edilizie, rilasciate dagli Enti competenti) al periodo intercorrente tra gli anni 1950-1974. L'unico e principale ingresso avviene direttamente da Via Campania. Il locale artigianale è composto da due vani, uno successivo all'altro. Un piccolo vano servizio è stato ricavato in uno dei due sottoscala. Un vano porta mette in comunicazione il locale artigianale ed il vano scala condominiale. Il varco, che si prevede verrà eliminato, potrebbe essere mantenuto, qualora l'acquirente dei due lotti fosse unico. In caso contrario dovrebbe essere soppresso. Un corridoio, in fondo all'unità immobiliare, permette di accedere ad uno scoperto di pertinenza esclusiva, posto sul retro. Il cortile retrostante si presenta ampio, spazioso e ben orientato. Una piccola parte, adiacente il fabbricato, è pavimentata; la restante è ricoperta da terreno vegetale e alberature di bassa-media altezza, attualmente incolta. Un piccolo spazio accoglie attrezzature per cottura da esterno. Il cortile è delimitato da mura di cinta, sufficienti a garantirne la riservatezza. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione. I sopralluoghi evidenziano accumulo di molto materiale, in prevalenza cartaceo. La detta unità immobiliare è stata utilizzata, negli ultimi decenni, prevalentemente come studio professionale. Altra parte della stessa è stata evidentemente utilizzata come deposito di attrezzature.

L'intero edificio, cui appartiene il lotto 2, sviluppa 4 piani, T + 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

La posizione geografica dell'unità (pochi metri dal centro urbano e storico di Lecce) è tale da permetterne l'uso agevole a più destinazioni: locale servizi, commerciale, se non box, come accade per la buona parte dei beni, posti al piano terra, dei condomini limitrofi.

L'unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al foglio 228 particella 229 sub. 10, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 428,66 Euri, indirizzo catastale via Campania 16/A, piano T.

**PRATICHE EDILIZIE:**

- Autorizzazione n. 8743, presentata il 20.04.1950 e rilasciata il 22/04/1950. Il titolo è riferito solamente a Autorizzazione per la costruzione di locali ad uso laboratorio al piano terra e abitazione al piano primo;
- Licenza edilizia n. 35862, per lavori di sopraelevazione da effettuarsi lungo piani secondo e terzo, rilasciata il 09/12/1966, agibilità del 04/12/1974 con il n. 34347/71 di protocollo;
- Condo edilizio N. 41547, presentato il 28/11/1985, rilasciato il 25/01/1990 con il n. 461 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a opere abusive di un deposito (wc e centrale termica) ubicati nel giardino di pertinenza.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 3919 del 01/08/1989, l'immobile ricade in zona B11 ZONE RESIDENZIALI URBANE DENSE.

**CONFORMITÀ EDILIZIA**

Nessuna difformità

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMMOBILE PRESENTA AL SUO INTERNO UN SOPPALCO, NON RINVENUTO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. INOLTRE, UN VANO PORTA, NON DENUNCIATO, METTE IN COMUNICAZIONE IL LOCALE ARTIGIANALE CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

**CONFORMITÀ URBANISTICA**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: IL VANO E' STATO OGGETTO DI FRAZIONAMENTO CATASTALE, MA NON DI AUTORIZZAZIONE URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA ALTERNATIVA AL PDC

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

- Sono state, inoltre, rilevate le altre seguenti difformità: IL LOTTO RISULTA DIFFORME A CAUSA DELLA PRESENZA DI UN SOPPALCO, CHE COPRE LA MAGGIOR PARTE DELLA SUPERFICIE DEL LOCALE, NONCHE' DI UN VANO PORTA CHE COLLEGA IL PIANO CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna difformità.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE: € 128.776,08**

OFFERTA MINIMA: € 96.582,06

CAUZIONE ex art. 569 comma 3 cpc.: almeno il 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

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.

**Si avverte che l'onere di liberazione, mediante smaltimento, dei descritti immobili (lotto 1 e lotto 2) dai beni mobili di vario genere, ingombri e rifiuti che li occupano, è posto a carico dell'aggiudicatario, come da apposito provvedimento di autorizzazione del G.E. del 03.04.2026.**

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Ing. Francesca Cancelli, 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 07.07.2026 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente ovvero il presentatore.** Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti.
- **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, nonché all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e 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 risiede 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 al 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 (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO) e dati di restituzione della cauzione, 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del 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 **Abilio s.p.a.** le cui coordinate sono: IBAN IT19R0339512900052001112666 con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà risultare **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, alla quale 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](http://www.oxanet.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

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

### RENDE NOTO

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

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

### AVVERTE

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

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

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

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

#### INFORMA

- *che 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. 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;
- che 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, li 10.04.2026

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Giovanna Piera Pedone**