



TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

PROC. N. 293/2023 R.G.E.

G.D. Dott. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Donato Mele Mongiò

C.F.: MLMDNT70E16D862I

PROF. DELEGATO

Avv. Donato Mele Mongiò

Cellulare: 3358434401

E-mail donatomelemongiò@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Donato Mele Mongiò, con studio in Maglie (LE) alla Via G. De Giuseppe n. 5, Cell. 3358434401; p.e.c.: donato.melemongiò@pecstudio.it; e-mail: studiolegalemele@alice.it nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 11.08.2026;

AVVISA CHE

tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it, presso il proprio studio sito in Maglie alla Via G. De Giuseppe n. 5, il giorno **30 novembre 2026 alle ore 9.30** (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) – **7 dicembre 2026** - nel medesimo orario in cui è iniziata), si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del gestore alle condizioni che seguono:

Lotto 1

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva composto da fabbricato con diverse camere disposte su due piani, con altro piano seminterrato destinato a deposito, con altra dependance a piano terra e con struttura adiacente adibita a ristorante, il tutto in un ampio lotto recintato e con altro terreno vicino. Gli immobili sono così costituiti:

1) Fabbricato destinato ad alloggi: si tratta di un ampio fabbricato su tre livelli dove al piano seminterrato vi è un ampio garage ed un deposito suddivisi da una parete in cartongesso ed a cui si accede mediante una rampa carrabile, direttamente dal piazzale antistante. L'ambiente risulta aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di finestre alte sui lati e nella parte del deposito, su un angolo, vi è anche una scala che conduce alla reception posta in corrispondenza al piano rialzato, ma che ad oggi è risultata essere stata chiusa. Al di sopra del garage e del deposito, vi sono due piani adibiti a monolocali, tutti indipendenti, ciascuno con

ampio vano destinato a soggiorno/letto da cui con una scala si ha accesso anche ad un soppalco in legno che permette di avere altri posti letto; al di sotto del soppalco vi è un piccolo angolo cottura attrezzato con cucina, frigo e lavello ed un servizio igienico. Vi è anche qualche alloggio che risulta più grande ed altri che possiedono un proprio spazio esterno più riservato (terrazzino). Completa il fabbricato al piano rialzato un vano adibito a reception ed al primo piano un'ampia terrazza panoramica. Il fabbricato destinato a garage e deposito con altezza interna pari a 3,1 mt., sviluppa una superficie coperta lorda di circa 230,00 mq. Il fabbricato destinato ad alloggi, al piano rialzato e primo che risultano con altezze variabili interne (3,5mt., 3,6mt., 3,75mt., e circa 2,15mt. al disotto dei soppalchi) sviluppano una superficie totale coperta lorda di circa 378,00 mq. con scoperto di circa 2 02 mq. tra terrazze, logge e balconi.

2) Depandance: trattasi di altro alloggio indipendente posto al piano terra e lungo la recinzione del lotto sul giardino anteriore; è composta da un vano soggiorno, da una letto con servizio igienico e da un angolo cottura. In adiacenza a tale costruzione vi è un piccolo vano adibito a lavanderia. La superficie coperta della dependance risulta di circa 5 mq. lordi, mentre la lavanderia di circa 7,2 mq. lordi e con altezza di circa 2,1 mt.

3) Ristorante: La struttura in oggetto, è composta da un'ampia tettoia aperta antistante con travi e pilastri in legno e copertura con in canne, da cui si accede ad una sala adibita a bar, con annessi servizi igienici anche per il personale; da tale vano poi si accede ad un'altra ampia sala destinata proprio alla ristorazione con ampie vetrate verso il giardino.

Dalla sala bar infine si accede al vano cucina, alla dispensa, ad altro vano per la friggitoria, ad altro vano destinato a laboratorio con forno elettrico e per le pizze e ad altro ambiente destinato a deposito con all'interno, un piccolo vano per altre derrate. Alcuni di questi ambienti sono stati realizzati con tramezzature in cartongesso o con pannelli del tipo sandwiches così come parte delle coperture. Gli ambienti del blocco ristorazione hanno solai in parte piani con altezza interna pari a circa 3,1 mt. ed in parte inclinati con altezze variabili; l'intera unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa 282,00 mq. con uno spazio antistante coperto con tettoia realizzata con pali e travi in legno e canne soprastanti. L'insieme di questi fabbricati sono all'interno di un lotto recintato, con ampio piazzale retrostante e con ampio giardino ben piantumato in cui è stato posizionato un vecchio yacht ormai in disuso, ivi posto come attrazione per i bambini.

Lo spazio esterno scoperto tra piazzali, aiuole e giardino risulta di circa 1750 mq.

Identificato in catasto al NCEU di Presicce-Acquarica: Fabbricato al foglio 18, con particella 232 e sub 5, cat. A/7, cl. 1, consistenza di 7 vani e rendita di € 361,52; Fabbricato al foglio 18, con particella 232 e sub 6, cat. C/6, cl. 3, superficie catastale 140 mq. e rendita di € 173,53; Fabbricato al foglio 18, con particella 232 e sub 7, cat. D/2, consistenza di 7 vani e rendita di € 3.320,00.

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: terreno agricolo sito nelle immediate vicinanze dei fabbricati suddetti e confinante con la strada statale 274, non recintato, privo di alberi, quindi incolto e di superficie come riportato di complessivi circa mq. 980.

Identificato in catasto al NCU di Presicce-Acquarica (Le): Terreno al foglio 18, con particella 234 di qualità Uliveto cl. 3 con sup. 9a. 80ca. reddito Dom. € 2.02 e red. Agrario € 2.02.

Pratiche Edilizie: Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: C.E. n° [REDACTED] del 26/03/1999 - C.E. n° [REDACTED] del 11/03/2000 - C.E. n° [REDACTED] del 22/05/2001 - Variante alla C.E. n° [REDACTED] del 22/05/2001 con pratica edilizia n° [REDACTED] - C.E. n° [REDACTED] del 5/03/2002 e l'ultimo Permesso di Costruire [REDACTED] del 6/4/2004 con pro [REDACTED] pratica [REDACTED] intestata a [REDACTED] con Amministratore [REDACTED] per la "realizzazione di una struttura precaria ad uso temporaneo da Ottobre a Marzo da destinare a deposito attrezzi". Permesso di costruire [REDACTED] del 16/6/2017 per "l'ampliamento di una struttura ricettiva per affittacamere da adibire ad zona destinata alla somministrazione di alimenti e bevande" secondo la legge del cosiddetto Piano Casa. I fabbricati non sono in possesso del certificato di agibilità riferito allo stato dei luoghi.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA: Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che i diversi fabbricati presentano totali DIFFORMITÀ. Tutti gli edifici indicati risultano essere stati realizzati in difformità ai progetti approvati ed ai regolamenti edilizi: al piano rialzato ed al primo piano non sono stati riscontrati uffici come indicato nei progetti ma minialloggi indipendenti; il blocco destinato a ristorante risulta essere stato approvato solo in parte e come porticato e deposito attrezzi; il fabbricato deposito al piano terra posto sul confine rispetto al progetto approvato ed indicato come "Blocco 4 deposito/vano tecnologico" risulta essere stato ampliato e destinato ad alloggio (dependance), con adiacente altro piccolo vano lavanderia. Al piano rialzato, non vengono rappresentati i soppalchi presenti nei diversi alloggi e tutte le altezze per la destinazione osservata, sono difformi dai regolamenti d'igiene pubblica dell'ASL.

Nel piano seminterrato è stato suddiviso con struttura precaria, la parte destinata a garage rispetto ad un'altra destinata a deposito a cui è stato chiuso l'accesso pedonale ovvero il collegamento col piano superiore (reception).

Le modifiche risultano solo in parte regolarizzabili, con le seguenti pratiche edilizie riportando al cambio di destinazione d'uso le unità: SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..) per cambio di destinazione d'uso. Demolizione e ripristino a volume tecnico delle opere prive di P. di Costruire (parte dependance + lav): Scia in sanatoria.

Ripristino abitazione/cambio di destinazione d'uso per il primo piano ed al piano rialzato; demolizione di tutti i soppalchi non autorizzati e non ammissibili ad uso letto: Scia in sanatoria.

Demolizione e ripristino di opere prive di P. di Costruire (parte del ristorante+vani cucina con forno+depositi+porticato): Scia in sanatoria.

CONFORMITÀ CATASTALE: Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITÀ: Le unità non vengono rappresentate correttamente in atti nelle proprie planimetrie: al piano seminterrato i due locali, box e deposito, non risultano essere congiunti; al piano rialzato non sono indicati i soppalchi oltre a diverse piccole variazioni; la parte del fabbricato invece adibito a ristorazione risulta difforme e con diversi vani non

riportati e/o con diversa destinazione d'uso. Il vano dependance compare catastalmente come un deposito e con nessuna suddivisione interna e con dimensioni e sagoma differente. Non risulta presente il vano adiacente adibito a lavanderia. Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA.

N.B. Sul predetto immobile grava domanda giudiziale trascritta in data 13.4.2022 al n. particolare [REDACTED]

N. B. Il predetto immobile è oggetto di contratto di "rent to buy" del 02.03.2017, trascritto in data 10.3.2017 – durata 10 anni.

OCCUPAZIONE: L'immobile è oggetto del contratto di "rent to buy" del 02.03.2017, trascritto in data 10.3.2017 – durata 10 anni.

Prezzo base: € 635.000,00

Rilancio minimo: € 5.000,00

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 476.250,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Lotto Due

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva composto da fabbricato destinato ad abitazione principale del conduttore con diverse camere, con altro piano interrato destinato a deposito, con altra dependance a piano terra con porticato e con struttura adibita a doppio box, e con un'area in adiacenza in cui è stata realizzata una piscina, il tutto in un ampio lotto recintato e con altro terreno vicino.

Gli immobili sono così costituiti: 1) Fabbricato destinato ad alloggio: si tratta di un ampio fabbricato su livelli sfalsati dove vi è l'alloggio del conduttore dell'area, con un vano cucina da cui anche l'ingresso composto da cucina in muratura; completa la struttura una dispensa, una piccola stireria, un soggiorno, rialzato mediante dei gradini interni in marmo, tre vani letto di cui una con wc in camera, altri servizi igienici e ripostigli. La copertura è realizzata con travi di tipo precompresso con cartongesso di rifinitura, e dall'interno vi è anche l'accesso al vano seminterrato. L'ambiente risulta aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di ampie finestre sui lati e nel vano indicato come soggiorno vi è un'altra uscita sul porticato retrostante composto da tettoie con travi in legno e copertura in tegole che comprende anche l'ingresso alla dependance ed a un piccolo deposito seminterrato adiacente alla stessa. Oltre alla parte coperta vi è anche un ampio spazio esterno scoperto e pavimentato con lastre di pietra locale. I rivestimenti delle murature sono con intonaco liscio, mentre l'esterno è realizzato anche con blocchi di pietra di carparo e sul prospetto principale insiste anche una tettoia con travi in legno. Il fabbricato destinato ad abitazione è con diverse altezze interne anche variabili e sviluppa una superficie coperta lorda di circa 290 mq.

2) Dependance: trattasi di altro alloggio indipendente posto al piano terra e lungo la separazione del lotto dal giardino anteriore; è composto da un ampio vano soggiorno, con cucina in muratura posta sul lato corto e caminetto; vi è un servizio igienico privo del necessario

disimpegno visto l'affaccio con il pranzo e dallo stesso vano si accede a due distinte camere da letto. La superficie coperta della dependance risulta di circa 88 mq. lordi, con altezze variabili (3,3-2,8- con il Wc da 2,15) poiché con copertura è realizzata mediante travi in legno, mentre la lavanderia con accesso dall'esterno è di circa 6,6 mq. lordi e con altezza di circa 2,1 mt.

3) Garage: La struttura in oggetto, è composta da un vano ampio suddiviso in due parti di differente superficie, con un tramezzo interno in fette di tufo. La struttura è in muratura con solaio piano e pareti intonacate, mentre è stato pavimentato con piastrelle di ceramica. La chiusura di ciascuna delle due parti è realizzata mediante due saracinesche con ampio spazio antistante realizzato con pavimentazione di tipo industriale in cemento liscio. Il garage ha altezza interna pari a circa 2,85 mt. e sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa 62 mq.

4) Piscina: In un lotto davanti alla recinzione vi è la piscina della struttura di circa 8x10 mt. con un camminamento perimetrale in pietra, largo a tratti circa 1,7 mt. La piscina risulta posta in un ampio spazio con prato, palme arredato con ombrelloni ed altre piante ornamentali. Completa la piscina anche il vano tecnico destinato a locale pompa, dove è posizionato l'impianto di filtraggio dell'acqua e gli accessori per pulirla. La struttura ha fondo ribassato rispetto al piano di campagna, ed è in muratura con solaio piano e pareti intonacate, mentre ha un'altezza di circa 3,7 mt e una superficie coperta lorda di circa 4,2 mq.

L'insieme di questi fabbricati sono all'interno di un lotto recintato, con ampi piazzali e con il giardino e le aiuole ben piantumate. Lo spazio esterno scoperto tra piazzali, aiuole e giardino risulta di circa 2.010 mq.

Identificato in catasto al NCEU di Presicce-Acquarica (Le): Fabbricato al foglio 18, con particella 305 e sub 4, cat. A/7, cl. 2, consistenza di 9,5 vani e rendita di € 588,76; Fabbricato al foglio 18, con particella, 305 e sub 2, cat. C/2, cl. 3, superficie catastale 69 mq. e rendita di € 85,53;

NB: Il CTU fa presente che il fabbricato indicato come garage non è stato accatastato, così come la piscina ed il vano tecnico relativo.

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: terreno agricolo sito in adiacenza dei fabbricati suddetti e confinante con la strada via vecchia Presicce-Salve. Risulta recintato da due lati con muratura in blocchi e dagli altri due, con alte siepi. Risulta interessato da un vialetto trasversale, da una serie di alberi di fichi ed anche d'ulivo, da prato ben curato e con superficie di complessivi circa mq. 1433mq.

Identificato in catasto al NCU di Presicce-Acquarica (Le): Terreno al foglio 18, con particella 431 di qualità Uliveto cl. 3 con sup. 14a. 33ca. reddito Dom. € 2.96 e red. Agrario € 2.96.

PRATICHE EDILIZIE: Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: C.E. n° [REDACTED] del 26/03/1999 - C.E. n° [REDACTED] del 11/03/2000 - C.E. n° [REDACTED] del 22/05/2001 - Variante alla C.E. n° [REDACTED] del 22/05/2001 con pratica edilizia [REDACTED] - C.E. n° [REDACTED] del 5/03/2002. I fabbricati non sono in possesso del certificato di agibilità riferito allo stato dei luoghi.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA: Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che i diversi fabbricati presentano DIFFORMITÀ'. Tutti gli edifici indicati risultano essere stati realizzati in difformità ai progetti approvati ed ai regolamenti edilizi

vigenti e in difformità dell'atto unilaterale d'obbligo di asservimento stipulato con il Comune di Presicce.

Il fabbricato ad oggi interamente utilizzato come abitazione, non risulta avere più le caratteristiche di fabbricato artigianale per la lavorazione del legno come da progetto presentato ed invece autorizzato. Il fabbricato destinato a deposito è stato trasformato ad abitazione (dependance) senza alcuna autorizzazione edilizia e con ampliamento dello stesso e quindi con difformità insanabili in termini di superficie e volume. Non sono state riscontrate pratiche tecniche relative alle norme sulle opere per il cemento armato e precompresso e quindi in difformità alle vigenti normative relative all'edilizia sismica della Provincia di Lecce come previsto su tutti i permessi di costruire richiesti.

Le opere pertanto risultano anche prive del necessario e regolare certificato di collaudo statico che ne sancisce l'utilizzo. Per la piscina non è stata fornita e quindi reperita dagli uffici tecnici del comune, alcuna autorizzazione edilizia e né in merito alla normativa paesaggistica e né secondo i regolamenti d'igiene pubblica dell'ASL. Le opere riscontrate risultano solo in parte regolarizzabili, con le seguenti pratiche edilizie riportandosi chiaramente all'originaria destinazione d'uso di alcune unità:

SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..) per cambio di destinazione d'uso non autorizzato, del fabbricato principale.

Demolizione di tutte le opere in ampliamento ed altresì prive del necessario P. di Costruire (dependance+lav+C.idrica) e ripristino con cambio di destinazione d'uso a deposito.

Non sono state autorizzate le varianti secondo l'art. 22 c.2 del DPR 380/2001 ovvero tutte quelle poste sui fabbricati suddetti.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITÀ: Le unità non vengono rappresentate correttamente in atti nelle proprie planimetrie: il fabbricato principale risulta essere stato trasformato completamente in un'abitazione.

Il vano dependance compare catastalmente come un deposito e vari ripostigli e con dimensioni e sagoma differente in ampliamento. Non risulta presente il vano adiacente adibito a centrale idrica per la piscina. Non risulta essere stata accatastato il garage e la piscina.

N.B. Sul predetto immobile grava domanda giudiziale trascritta in data 13.4.2022 al n. particolare [REDACTED]

N.B. Il predetto immobile è oggetto di contratto di "rent to buy" del 02.03.2017, trascritto in data 10.3.2017 – durata 10 anni.

OCCUPAZIONE: L'immobile è oggetto del contratto di "rent to buy" del 02.03.2017, trascritto in data 10.3.2017 – durata 10 anni

Prezzo base: € 258.700,00

Rilancio minimo: € 4.000,00

Prezzo ridotto ex art. 571 c.p.c.: € 194.025,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Lotto 3

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a due distinti lotti di tipo agricolo nelle vicinanze della zona industriale/artigianale di Presicce-Acquarica.

Gli immobili sono così costituiti: 1) Terreno recintato: si tratta di un terreno in parte recintato con muratura in blocchi e con cancello in metallo. All'interno insistono una serie di alberi di ulivo ben piantumati con irrigazione ed un insieme di materiali di tipo edile e di attrezzature relative, per cui viene utilizzato in parte come deposito. È anche presente inoltre un barcone in disuso. A tale suolo si giunge mediante strada non asfaltata in terra battuta. Esso sviluppa una superficie lorda di circa 3.150 mq.

2) Terreno non recintato: si tratta di un terreno poco distante dal suddetto, non recintato e non coltivato, ma con alcune piante spontanee di fichi d'india. Al suolo si giunge con strada asfaltata. Esso sviluppa una superficie lorda di circa 98 mq.

Identificato in catasto al NCT di Presicce-Acquarica (Le): Terreno al foglio 18, con particella 47 di qualità seminativo cl. 4 con sup. 31a. 50ca. reddito Dom. € 4.88 e red. Agrario € 5.69; Terreno al foglio 19, con particella 272 di qualità seminativo cl. 5 con sup. 00a. 98ca. reddito Dom. € 0.05 e red. Agrario € 0.08.

N.B. Sul predetto immobile grava domanda giudiziale trascritta in data 13.4.2022 al n. particolare XXXXXXXXXX

N.B. Il predetto immobile è oggetto di contratto di "rent to buy" del 02.03.2017, trascritto in data 10.3.2017 – durata 10 anni.

OCCUPAZIONE: L'immobile è oggetto del contratto di "rent to buy" del 02.03.2017, trascritto in data 10.3.2017 – durata 10 anni

Prezzo base: € 21.590,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 16.192,50

Offerta minima: 10% del prezzo offerto

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Ing. Cristiano Scardino 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 23

novembre 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 c.p.c., 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 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 SPA, sul portale: venditegiudiziarieitalia.it, le cui coordinate sono: IBAN **IT19R0339512900052001112666**. 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*

Avviso di vendita telematica

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, lì, 29 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Donato Mele Mongiò