TRIBUNALE DI LECCE
G.E. DOTT. ANTONIO BARBETTA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 198/2025 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. ILARIA MARZO
TEL. 0832243027, Cell. 3408033314 - EMAIL: *info@avvocatoilariamarzo.it*
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'avv. Ilaria Marzo, con studio in Lecce alla via 47° RGT Fanteria n. 29, **Cell. 3408033314, P.E.C. *marzo.ilaria@ordavvle.legalmail.it***, **e-mail: *info@avvocatoilariamarzo.it,*** nominato Custode Giudiziario e successivamente Professionista Delegato alle operazioni di vendita dal Tribunale di Lecce con decreto del 08.10.2026

AVVISA

che il **giorno 27.01.2027 alle ore 12,00** per il tramite della piattaforma ***www.garavirtuale.it***, relativa al gestore **GRUPPO EDICOM SPA** - 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 **(03.02.2027)** nel medesimo orario in cui è iniziata - 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 UNICO

*Il bene pignorato è costituito da un **appartamento adibito a civile abitazione** e da un **posto auto scoperto**, facenti parte di un fabbricato condominiale che sviluppa 5 piani, 4 fuori terra, un piano interrato, costruito nel 1996.*

APPARTAMENTO:

ubicato in SURBO (Le) alla via Bandinelli Bianchi n. 15, frazione Giorgilorio, di proprietà congiunta dei debitori escussi, ciascuno per la quota di ½.

Ha una superficie commerciale di 103,23 mq., è posta al piano rialzato con scantinato pertinenziale, all'interno di un complesso edilizio residenziale del tipo "in linea" articolato in n. 4 vani scala distinti, ciascuno con due unità per piano, per un totale di n. 8 appartamenti per scala.

Dal civico 15 di via Bandinelli Bianchi si ha accesso, tramite area esterna condominiale con posti auto scoperti e vano scala comune identificato come "scala D" provvisto di ascensore, all'unità immobiliare oggetto di perizia. L'appartamento ha superficie utile di circa mq. 59 e un'altezza interna di circa m. 2,70, e si compone di ingresso-soggiorno, corridoio, n. 3 vani letto, un bagno, oltre ad un balcone sul fronte ed una veranda sul retro, quest'ultima attualmente chiusa con infissi in alluminio, chiusura da rimuovere in quanto non autorizzata e non regolarizzabile.

Tramite un ulteriore vano scala posto nell'ingresso, l'abitazione (a piano rialzato) comunica internamente con il piano scantinato, autorizzato come ripostiglio-cantinola e, alla data del sopralluogo, adibito a tavernetta. Con superficie utile di circa mq. 57 ed altezza interna di circa m. 2,50, il piano scantinato consta di un ampio vano con cucina-soggiorno-pranzo, oltre ad un disimpegno e un bagno. Il differente uso del suddetto

locale è una difformità non regolarizzabile, per la quale si prevede il ripristino dell'utilizzo assentito a ripostiglio-cantinola.
Dal piano scantinato si accede inoltre a un cortile retrostante, in parte pavimentato e in parte a verde, così come ad una prima porzione di intercapedine, utilizzata come lavanderia, e quindi ad una ulteriore intercapedine posta in corrispondenza del balcone sul fronte.
Nel progetto assentito l'intercapedine non risulta accessibile e pertanto si prevede la chiusura di entrambi i varchi con tamponamento in muratura.
Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe, verosimilmente dovute a formazione di condensa e ridotta ventilazione, e distacchi di intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso del solaio del bagno a piano rialzato, e fenomeni di umidità di risalita con conseguente esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco, riscontrati nello scantinato.
Identificazione catastale: foglio 22 particella 422 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: via Bandinelli Bianchi n.15, piano: T-S1.

POSTO AUTO SCOPERTO:

situato in SURBO (Le) alla via Bandinelli Bianchi 13-15, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di 11,00 mq., di proprietà congiunta dei debitori escussi, ciascuno per la quota di ½.
Fa parte di un più ampio fabbricato per civili abitazioni del tipo "in linea", con accesso carrabile dal civico 13 di via Bandinelli Bianchi e raggiungibile dall'area esterna comune condominiale con cui confina a nord. L'unità è priva di delimitazioni fisiche ad eccezione del muro di confine del lotto posto lungo il lato sud a confine con altra proprietà (particella 162).
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.
Identificazione catastale: foglio 22 particella 422 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Bandinelli Bianchi n.13, piano: T.

A) STATO DI POSSESSO

Allo stato, le unità immobiliari del presente Lotto 1 risultano occupate dai debitori esecutati, assieme alla propria famiglia. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 17/04/2025 prot.104355, non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di pignoramento.

B) ALTRE INFORMAZIONI UTILE PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione del 27/11/2025 ricevuta dall'ing. ....., Amministratore del Condominio Le Palme di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (abitazione, N.C.E.U. F.22 p.422 s.7, e posto auto scoperto N.C.E.U. F.22 p.422 s.39) e con riferimento ai suddetti beni oggetto di stima, risulta che:
- le spese condominiali ordinarie annue di gestione degli immobili sono quantificate a preventivo per l'anno 2025 in complessivi € 787,33;
- non vi sono spese straordinarie deliberate alla data della suddetta comunicazione;
- il totale delle spese scadute alla data del 27/11/2025 ammonta ad € 6.867,39, incluse quote per consumi AQP;
- i millesimi delle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pari a 47,94;
- non vi sono infine, come da suddetta comunicazione del 27/11/2025, contenziosi nei confronti di privati e/o enti pubblici.
A seguito di successiva richiesta riguardo l'eventuale esistenza di aggiuntive spese relative ai debitori, con riferimento ai beni oggetto di stima, effettuata dallo scrivente a mezzo PEC del 23/04/2026 all'Amministratore del Condominio Le Palme, da quest'ultimo non è pervenuta alcuna ulteriore comunicazione.

***C) PRATICHE EDILIZIE**:*

Concessione edilizia n. 117/94, intestata a ....., per lavori di costruzione di n. 32 alloggi di civile abitazione in Giorgilorio alla via Geremia Re e via Bianchi Bandinelli,

presentata il 22/04/1994 con il n. 3978 di protocollo, rilasciata il 07/10/1994 con il n. 117/94 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.
Con la suddetta Concessione Edilizia (pratica n.117), visto il parere della C.E. del 31/05/1994, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di n.32 alloggi di civile abitazione, progetto a firma dell'..... Al fine dell'ottenimento della suddetta Concessione, si segnalano inoltre atto di asservimento urbanistico ed atto unilaterale d'obbligo edilizio con scritture private autenticate nella firma dal ..... in data 15/09/1994, registrati a Lecce il 16/09/1994 rispettivamente al n.2232 serie 2 ed al n.2233 serie 2, e trascritti presso la CC.RR.II. di Lecce il 29/09/1994 ai nn.29145/23907 e nn.29146/23908.

D) CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.117 del 07/10/1994, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto, sono state riscontrate alcune difformità urbanistico- edilizie meglio descritte nel successivo paragrafo "CONFORMITÀ URBANISTICA".
Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel paragrafo "CONFORMITÀ URBANISTICA"
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

E) CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento all'abitazione, dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità: - chiusura della veranda sul retro con infissi in alluminio; - realizzazione del cortile retrostante ad una quota inferiore rispetto a quanto riportato in planimetria, ovvero a quota scantinato anziché a quota piano rialzato; - differente utilizzo di vano a piano rialzato, adibito, alla data del sopralluogo, a vano letto anziché a cucina; - diverso utilizzo dell'intero piano scantinato, adibito, alla data del sopralluogo, a tavernetta con cucina e bagno anziché a ripostiglio-cantinola; - realizzazione di bagno nel piano scantinato; - apertura di varco verso l'intercapedine a piano scantinato; - maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato; - realizzazione di un lucernario nel solaio del balcone sul fronte, in corrispondenza della maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel paragrafo "CONFORMITÀ URBANISTICA"), sarà necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. con relativo aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- *presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.70,00;*
- *spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00.*

F) CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento all'abitazione, in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.117 del 07/10/1994, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto, sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) differente distribuzione planimetrica degli spazi interni dell'abitazione ad entrambi i piani con modifica di tramezzature interne; 2) diversa ubicazione della scala di collegamento tra i due piani dell'immobile, posizionata all'interno dell'abitazione e non, come previsto da progetto, all'esterno, sul retro, a ridosso della muratura di confine; 3) modifiche dei prospetti; 4) rimozione delle aiuole del balcone sul fronte, con l'estensione dell'area pavimentata esterna alla stessa quota; 5) chiusura della veranda posta sul retro con installazione di infissi in alluminio; 6) cambio della destinazione d'uso dei vani a piano scantinato, utilizzato, alla data del sopralluogo, come tavernetta con cucina e bagno, anziché come ripostiglio-cantinola; 7) realizzazione del cortile sul retro a quota inferiore rispetto a quanto autorizzato, ovvero a quota scantinato anziché a quota piano rialzato; 8) apertura di varco verso l'intercapedine a piano scantinato; 9) maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato;

10) realizzazione di un lucernario sul solaio del balcone sul fronte, in corrispondenza della maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- *con riferimento a quanto riportato ai punti 1), 2), 3) e 4), trattasi di difformità regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, con sanzione minima pari ad € 1.032,00 (oneri soggetti ad eventuale conguaglio all'esito di istruttoria);*
- *con riferimento a quanto riportato ai punti 5), 6), 8) e 9), trattasi di difformità non regolarizzabili, da rimuovere con il ripristino dello stato assentito e pertanto con la rimozione della vetrata in alluminio a chiusura del balcone retrostante, la rimozione della cucina e del bagno a piano scantinato ed il ripristino dell'uso a cantinola-ripostiglio dello stesso, la chiusura dei varchi di accesso alle intercapedini con tamponamenti in muratura;*
- *con riferimento a quanto riportato al punto 7), trattasi di difformità regolarizzabile previo il ripristino dell'uso del piano scantinato come ripostiglio-cantinola, con la rimozione di quanto realizzato (cucina e bagno);*
- *con riferimento a quanto riportato al punto 10), trattasi di difformità regolarizzabile con la suddetta pratica di S.C.I.A. in Sanatoria, sebbene sia prevista la chiusura dei varchi di accesso ad entrambe le intercapedini.*

L'importo per la realizzazione delle suddette opere di ripristino è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Luglio 2026. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 8.500,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 2.500,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- *oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in Sanatoria: €.1.032,00;*
- *diritti di segreteria, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: €.100,00;*
- *costi stimati opere di rimozione e ripristino: €.8.500,00;*
- *spese tecniche per la redazione della pratica: €.2.500,00*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**: **CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta conforme.

Prezzo Base	**€ 75.000,00**
Offerta minima ex art. 571 cpc	**€ 56.250,00**
Rilancio minimo	**€ 1.000,00**
Cauzione: 10% del prezzo offerto	**€ 7.500,00**

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.

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito Ing. Mario Sarno 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.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, **entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica**, **ovvero entro le ore 12,00 del giorno 20 GENNAIO 2027,** 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.** 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 appresso 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, 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 d'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 **GRUPPO EDICOM SPA** le cui coordinate sono: **IBAN IT02A0326812000052914015770 - Banca Sella, filiale di Treviso -** 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) ed 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.

Ove 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'acquisito 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 l'aggiudicazione o l'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, 31 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Ilaria Marzo

Firmato digitalmente da:
ILARIA MARZO
Data: 31/10/2026 17:35:44