TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ITALO MIRKO DE PASQUALE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 106/2024 R.G.E.

****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto A**vv. Pietro LISI**, con studio legale in Lecce (LE) alla via Taranto n. 150 (tel. 0832-1835508, e-mail avvocato@pietrolisi.it, pec avv.pietrolisi@pec.it), nominato custode giudiziario e professionista delegato (referente della procedura) dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecce in epigrafe indicato,

-vista l'ordinanza di vendita resa dal G.E. l'08/05/2026;

-vista la nomina del Gestore della vendita telematica ABILIO S.p.A.;

-visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 18/01/2027 alle ore 16,00** procederà alla **vendita di due lotti, senza incanto in modalità telematica asincrona**, tramite la piattaforma del Gestore designato **www.venditegiudiziarieitalia.it** e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte (**che dovranno essere presentate per ciascun lotto entro e non oltre le ore 12:00 dell'11/01/2027)** alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo, cioè il 25/01/2027, alla stessa ora in cui è iniziata, dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro 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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione di tipo civile sita in Squinzano (LE) alla Via Galileo Galilei, piano terra, superficie reale lorda di circa mq 134,60. Trattasi di una civile abitazione che comprende una piccola veranda coperta dalla quale si accede all'ingresso vero e proprio direttamente collegato con un soggiorno prospiciente su strada e

una camera da letto, nonché con il vano pranzo posto nella parte centrale del lotto. Dalla camera da letto si accede direttamente ad un wc, mentre dal vano pranzo si può accedere alla cucina e ad un piccolo ripostiglio retrostante. La struttura portante è costituita interamente in muratura su cui poggiano delle coperture a volta per i primi tre vani (ingresso, letto e soggiorno), mentre i restanti presentano un solaio piano se pur con altezze differenti. Le opere di finitura sono di tipo prettamente tradizionale e comprendono l'intonaco di tipo civile ad esclusione di alcune pareti nella zona giorno rivestite con doghe in legno. La pavimentazione è in alcuni vani con marmette di cemento e graniglia e in altri con ceramica, mentre il wc è rifinito con pavimento e rivestimento in ceramica e pezzi sanitari in porcellana nazionale. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni posti sul prospetto principale in legno completi di relative persiane. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia e funzionante risulta allacciato alla rete elettrica mentre non esiste alcun impianto di riscaldamento e allacciamento alla rete gas metano. La vendita del presente lotto comprende il sovrastante lastricato solare di pertinenza, non identificato catastalmente da autonoma particella.

- DATI CATASTALI:

Bene immobile meglio identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Squinzano al foglio 30, particella 790, sub 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, piano T, rendita € 253,06.

- PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 30/12/1963 relativo alla costruzione di una casa di abitazione alla Via G. Galilei, che prevedeva la costruzione di n. 4 vani, bagno e veranda antistante coperta.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 574, pratica n. 227/S, relativa ai lavori di ampliamento e modifica di prospetto di un fabbricato ad uso di attività commerciale e di civile abitazione, rilasciato in data 27/06/1996.

Agibilità: non rilasciata.

- CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo è stata accertata la chiusura con solaio del "pozzo di luce" posto nella parte retrostante del fabbricato. Il "pozzo di luce" è pertinenza comune ai sub 1,2,3, ed a tal proposito si precisa che il sub 2 appartiene a terzi estranei alla procedura.

Abuso sanabile mediante presentazione di SCIA per la demolizione del solaio abusivamente realizzato e successiva demolizione con trasporto presso discariche autorizzate del materiale di risulta. Totale oneri = € 3.000,00 circa

Progetto di divisione in sanatoria in due unità immobiliari ora appartenenti a proprietari diversi. Oneri concessori e di progetto = € 1.500,00 circa

- CONFORMITA' CATASTALE:

Non sono state rintracciate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce le planimetrie catastali. Totale oneri per adempimenti catastali (redazione docfa) = € 700,00

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Ipoteca volontaria (attiva), iscritta il 20/07/2009 ai nn. 29766/4408, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca: € 340.000,00, importo capitale: € 170.000,00, durata anni 20, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'abitazione di tipo economico in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 1.
- Ipoteca della riscossione, iscritta il 01/08/2019 ai nn. 26502/3258, nascente da ruolo, avviso di accertamento del 31/07/2019, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, rep. n. 2634/5919, per un montante ipotecario di € 136.439,76 ed un capitale di € 68.219,88, avente per oggetto anche la piena proprietà dell'abitazione di tipo economico in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 1.
- Ipoteca della riscossione, iscritta il 20/01/2023 ai nn. 2497/193, nascente da ruolo, avviso di accertamento del 20/01/2023, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, rep. n. 4312/5923, per un montante ipotecario di € 704.413,54 ed un capitale di € 352.206,77 avente per oggetto anche la piena proprietà dell'abitazione di tipo economico in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 1.
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto in data 11/04/2024 ai nn. 13884/11660, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 25/03/2024, Unep Corte D'Appello da Lecce, rep. n. 1724/2024, avente per oggetto la quota per intero dell'abitazione di tipo economico in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 1.

- STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta occupato da terzi senza alcun contratto di locazione.

Il bene immobile, in ogni caso, è meglio indicato e descritto nella perizia dell'esperto stimatore in atti, cui si rinvia e che deve essere necessariamente consultata dall'offerente.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 53.791,21	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 40.343,41 Cauzione del 10% del prezzo offerto.

****

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un magazzino e locale deposito sito in Squinzano (LE) in Via E. Fermi, posto al piano primo, superficie reale lorda di circa mq 112,40. Trattasi di un immobile a piano primo con accesso da un vano scala a rampa unica collegata a piano terra dal piccolo ingresso prospiciente sulla Via E. Fermi. Il primo piano si compone di un disimpegno dal quale si accede ad un vano prospiciente sulla pubblica via e uno retrostante direttamente collegato a sua volta con un ripostiglio e con il lastricato solare. Invece il vano antistante usufruisce di un balcone che corre per tutta la larghezza del prospetto principale. La struttura portante è costituita interamente in muratura su cui poggia un solaio piano solaio piano. Le opere di finitura sono di tipo prettamente tradizionale e comprendono l'intonaco di tipo civile ad esclusione di alcune pareti rivestite con doghe in legno, mentre al ripostiglio manca l'ultimo strato di finitura. La pavimentazione e con ceramica di colore chiaro, mentre nel ripostiglio esiste solo lo strato massettato. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato protetti da tapparelle in plastica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia anche se lo stimatore non ha rintracciato la relativa bolletta. La vendita del presente lotto comprende il sovrastante lastricato solare di pertinenza, non identificato catastalmente da autonoma particella.

- DATI CATASTALI:

Bene immobile meglio identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Squinzano al foglio 30, particella 790, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, piano 1, rendita € 158,60.

- PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria n. 574, pratica n. 227/S, relativa ai lavori di ampliamento e modifica di prospetto di un fabbricato ad uso di attività commerciale e di civile abitazione, rilasciata in data 27/06/1996.

Agibilità: non rilasciata.

- CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo è stata accertata la diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto retrostante - apertura/chiusure porte - che potrebbe essere sanata mediante SCIA in sanatoria. Totale oneri comunali e progettuali = € 2.000,00 circa

- CONFORMITA' CATASTALE:

Non sono state rintracciate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce le planimetrie catastali.

Totale oneri per adempimenti catastali (redazione docfa) = € 700,00

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Ipoteca volontaria (attiva), iscritta il 20/07/2009 ai nn. 29766/4408, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca: € 340.000,00, importo capitale: € 170.000,00, durata anni 20, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà magazzino e locale deposito di tipo economico in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 3.
- Ipoteca della riscossione, iscritta il 01/08/2019 ai nn. 26502/3258, nascente da ruolo, avviso di accertamento del 31/07/2019, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, rep. n. 2634/5919, per un montante ipotecario di € 136.439,76 ed un capitale di € 68.219,88, avente per oggetto anche

la piena proprietà del magazzino e locale deposito in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 3.
- Ipoteca della riscossione, iscritta il 20/01/2023 ai nn. 2497/193, nascente da ruolo, avviso di accertamento del 20/01/2023, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, rep. n. 4312/5923, per un montante ipotecario di € 704.413,54 ed un capitale di € 352.206,77, avente per oggetto anche

la piena proprietà del magazzino e locale deposito in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 3.
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto in data 11/04/2024 ai nn. 13884/11660, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 25/03/2024, Unep Corte D'Appello da Lecce, rep. n. 1724/2024, avente per oggetto la quota per intero del magazzino e locale deposito in Squinzano al fg 30, p.lla 790, sub 3.

- STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta libero, anche se all'interno vi sono arredi e suppellettili vari.

Il bene immobile, in ogni caso, è meglio indicato e descritto nella perizia dell'esperto stimatore in atti, cui si rinvia e che deve essere necessariamente consultata dall'offerente.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 34.359,36	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad € 25.769,52 Cauzione del 10% del prezzo offerto.

Per ogni altro aspetto relativo ai beni posti in vendita, si richiama la Relazione tecnica di stima in atti 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.

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.

***

Condizioni e disciplina della vendita telematica in modalità asincrona

1. Disposizioni generali.

a) Il gestore della vendita telematica è: **ABILIO S.P.A.** con sede legale in Via Galileo Galilei n. 6 - 48018 Faenza (RA),

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: **www.venditegiudiziarieitalia.it**

c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Con riguardo alle MODALITA' DI PRESENTAZIONE 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), 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 quali cognome, nome, luogo e data di nascita, C.F. o P.IVA, e quelli di residenza e di domicilio); qualora 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 nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (PVP), entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi)** anticipato a quello fissato nell'avviso si 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 (il gestore della vendita telematica in questo caso è tenuto a comunicare via pec tale mancato funzionamento al professionista delegato), l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (PVP) all'indirizzo del professionista delegato, indirizzo PEC 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 e tutti i soggetti per legge non ammessi, 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 UNICO sul conto del gestore della vendita telematica 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.

9) CAUZIONE: L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario UNICO** sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita **ABILIO S.p.A.** alle coordinate IBAN: **IT19R0339512900052001112666** entro i termini di deposito riportati nell'avviso di vendita ossia entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello indicato nell'avviso di vendita telematica. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a delibazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista Delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara). Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

9.1) In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.
- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella PEC e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita (in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Professionista Delegato entro 3 (tre) giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate 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 5 (cinque) 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.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Con riguardo all' ESAME DELLE OFFERTE:

1) Il Professionista Delegato provvederà, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;

2) All'udienza di vendita telematica parteciperanno solo gli offerenti ammessi e i soggetti autorizzati come da punto 9.1) dell'ordinanza.

3) Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà la data di accredito dell'importo della cauzione, la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta, a pena di inammissibilità;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

3) per il caso in cui vi siano PIÙ OFFERTE VALIDE, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a procedere:

a) in primo luogo, e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad euro 100.000,00, ad euro 2.000,00 per immobili con valore d'asta superiore e sino ad euro 300.000,00, ad euro 4.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore e sino ad euro 500.000,00; ad euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore.

Qualora le offerte risultassero tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il Professionista Delegato non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti e a meno che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata; nel computo dei 5 (cinque) giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. "dell'ultimo minuto" e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà:

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);

-al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Professionista Delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

4) Per il caso in cui vi sia una UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE D'ASTA, in assenza di istanze di assegnazione, l'offerta sarà accolta. Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., dunque al valore di stima, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

c) il mancato collegamento "on line" dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o bonifico sul conto corrente della procedura l'importo

delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, nonché in favore del Professionista Delegato il 50% del compenso spettantegli per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico, il cui importo verrà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. comma 7, "*se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo*" entro il termine di 5 giorni dalla scadenza del termine per saldare il prezzo.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata, l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa, e verrà disposta una nuova vendita, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. ultimo comma il quale prevede che "*Se il prezzo che se ne ricava (dalla nuova vendita, n.d.r.), unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza*".

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 nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine

fissato per il versamento del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 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 del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di… da parte di… a fronte del contratto di mutuo a rogito… e che le parti mutuante e mutuatario 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'articolo 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.

Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.

REGIME DELLA VENDITA

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.

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.

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.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non esenti il Custode presentando apposita istanza, la liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà attuata dal medesimo Custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita.

Il professionista delegato Avv. Pietro Lisi, con studio in Lecce alla via Taranto n. 150, tel. 0832-1835508, email avvocato@pietrolisi.it, pec avv.pietrolisi@pec.it, è stato nominato Custode giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; **per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it**, accedendo all'apposita funzione "*Prenota visita*" all'interno dell'inserzione d'interesse, e compilando il format di prenotazione; le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla formulazione.

Lecce, 04/11/2026 il professionista delegato

Avv. Pietro Lisi