TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. IERIMONTI ANTONINO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 44/2021 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ADELE GAETANA LAGNA
TEL. 328 4427677 EMAIL: avvadelelagna@alice.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta avv. Adele Gaetana Lagna (C.F.:LGNDGT71E67D862U), con studio in Galatina (LE), alla via Consenti n. 12, cell. 328 4427677, pec: lagna.adelegaetana@ordavvle.legalmail.it, e-mail: avvadelelagna@alice.it, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 4.12.2025

AVVISA

che il **giorno 3 febbraio 2027 alle ore 10,00**, tramite la piattaforma del Gestore **GRUPPO EDICOM S.P.A. www.garavirtuale.it**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative 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.

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato l'esame e la deliberazione sulle offerte pervenute e **terminerà** il quinto giorno successivo (esclusi dal computo i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale) cioè il **10 febbraio 2027** nel medesimo orario in cui è iniziata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L O T T O 1

C o r p o 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo economico, sita in Ugento alla Via Eroi Ugentini, civ. 40 – 44, piano terra.

Identificazione catastale:

- **N.C.E.U. Comune di Ugento**: **foglio 106, mappale 451, subalterno 1, categoria A/3, classe 3**, consistenza 7,5 Vani, superficie catastale Totale mq. 119 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano Terra, rendita Euro 406,71, Via Eroi Ugentini n. 44, Piano T

L'immobile di cui al Lotto 1 – Corpo 1 è posto al piano terra ed identificato al civico 40. Lo stesso fa parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato edificato nel 1977. L'unità si compone di un

ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad uno scoperto ed una veranda posti sul fronte stradale, ed un cortile posteriore all'interno del quale sono ubicati dei vani accessori consistenti in un wc, una doccia ed un deposito privi di autorizzazione urbanistica.

L'abitazione presenta, oltre ai succitati accessori esterni, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento volumetrico abusivo posteriore al di fuori della sagoma dell'immobile autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 17,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 54,00 circa, quella lorda del vano wc e della doccia esterni è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda del deposito esterno è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa, quella dei servizi esterni è pari a ml 2,10 circa, e quella del deposito esterno è pari a mq 2,45 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 2 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, mentre sono assenti impianto termico ed impianto adduzione gas. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Sono, infine, stati riscontrati la realizzazione di setto in cartongesso tra il soggiorno ed il disimpegno 1, la chiusura con cartongesso del tramezzo con apposizione di porta tra il soggiorno e l'ingresso, e la realizzazione di setto in cartongesso con porta tra il disimpegno 1 e la veranda chiusa.

L'immobile è privo di certificazione di abitabilità

Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 1 – Corpo 1 si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA.

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici di cui al titolo edilizio autorizzativo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;
2. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
3. ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile

comprendente porzione della cucina e del vano wc;

4. ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
5. altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;
6. ampliamento volumetrico non autorizzato costituito dalla realizzazione di corpi accessori all'interno del cortile posteriore comprendenti un wc, una doccia ed un deposito;
7. differente conformazione dei vani dell'unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato.

Poichè l'immobile ricade in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, le difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. non sono suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 7., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso, oneri che ammontano ad € 21.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito di esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle entrate – Territorio sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. differente conformazione dei vani interni rispetto allo stato dei luoghi;

Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili a seguito di trasmissione di atto di aggiornamento presso l'Agenzia Delle Entrate – Territorio di Lecce, relativo alla corretta rappresentazione a seguito delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile.

Ai fini della valutazione sono stati considerati i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare come pari ad Euro 600,00.

C o r p o 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo economico, sita in Ugento alla Via Eroi Ugentini, civ. 40 - 44. Posta al primo piano sviluppa una superficie reale lorda di 211.00 mq

Identificazione catastale:

- **N.C.E.U. Comune di Ugento: Foglio 106, Mappale 451, Sub 2, Categoria A/3, Classe 3,** Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 113 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita 379,60 Euro, Via Eroi Ugentini n. 40, Piano 1

L'immobile di cui al Lotto 1 – Corpo 2 è posto al piano primo ed identificato al civico 44. Esso è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato edificato nel 1977. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna, posta a ridosso della sede stradale, collegata ad una veranda, e si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad un balcone posto sul fronte posteriore, privo di autorizzazione urbanistica, sul quale è ubicata scala a chiocciola, anch'essa abusiva, a servizio del lastrici solari di pertinenza esclusiva.

L'abitazione presenta, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento posteriore abusivo dell'immobile al di fuori della sagoma autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 7,00 circa, quella lorda della scala esterna è pari a mq 12,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone posteriore privo di autorizzazione urbanistica è pari a mq 8,00 circa, e quella lorda della porzione autorizzata dei lastrici solari è pari a mq 98,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna posta all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero posto anch'esso all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, oltre ad impianto a pannelli solari posto sui lastrici solari. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Sono stati, inoltre, riscontrati la realizzazione di chiusura con cartongesso delle finestre di entrambi i vani letto, e di apposizione di bussola sul varco esistente tra il soggiorno ed il disimpegno 1.

L'immobile è privo di certificazione di abitabilità

Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 1 – Corpo 2 si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA.

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici di cui al titolo edilizio autorizzativo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;
2. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
3. ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente
4. ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
5. altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;
6. ampliamento di superficie non residenziale costituito dal balcone posteriore e dalla scala di accesso

ai lastrici solari;

7. differente conformazione dei vani dell'unità immobiliare;

Poichè l'immobile ricade in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, le difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. non sono suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 7., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso, oneri che ammontano ad € 21.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della mancata rappresentazione della completa delimitazione dell'ingresso e del soggiorno, della scala di accesso ai lastrici solari, e dei lastricati stessi. Si ritengono essere le difformità di cui sopra regolarizzabili a seguito di trasmissione di atto di aggiornamento presso l'Agenzia Delle Entrate – Territorio di Lecce, relativo alla corretta rappresentazione a seguito delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile.

Ai fini della valutazione sono stati considerati i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare come pari ad Euro 600,00.

Corpo 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Ugento alla via Eroi Ugentini n. 42.

Posto al piano interrato sviluppa una superficie reale lorda di 38.00 mq.

Identificazione catastale

- foglio 106, particella 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale Totale mq. 26, piano S.1, rendita Euro 38,63, derivante da Variazione del 09.11.2015.

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 26,00 circa ed altezza utile è pari a ml 1,92 circa, oltre a rampa con superficie lorda pari a mq 12,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere sufficienti.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è privo di certificazione di abitabilità.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile è stata riscontrata difformità in merito all'altezza utile, inferiore a quella minima prevista

per la destinazione dell'unità, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere occorrenti all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40 e la relativa pratica urbanistica, da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 21.000,00

PRATICHE EDILIZIE (per l'intero LOTTO 1)

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 2262 Anno 77, e successive varianti, per la pratica di concessione di costruzione per lavori di costruzione n. 3 appartamenti.
  Pratica presentata il 01/04/1977 al numero di protocollo 4475/U.T.
  Rilasciata il 07/05/1977 al numero di protocollo 4475/U.T.
- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 2988/1978 per la pratica di Variante non sostanziale per lavori di variazione prospetto.
  Pratica presentata il 05/05/1978 al numero di protocollo 5584/U.T.
  Rilasciata il 01/09/1978 al numero di protocollo 2988.

DESTINAZIONE URBANISTICA (per l'intero LOTTO 1)

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-4 Edificata (MARINA)"**, in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 degli immobili suddetti è pervenuta al debitore esecutato, già proprietario per la quota di 1/6, in virtù di ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lecce in data 19.05.2025 (rep.n.1958/2025 del 20.05.2025) e trascritta in data 22.09.2025 ai nn. 34074/27983.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono liberi.

Prezzo base: € 140.608,65

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 105.456,50

Rilancio minimo: € 2.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

L O T T O 2

C o r p o 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Commerciale, sito in Ugento alla Via Cristoforo Colombo, n. 81. Posto al piano terra ed S. 1.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. Comune di Ugento: foglio 106, mappale 1696, sub 2 graffato al sub 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 71 mq., superficie catastale Totale mq. 83, piano terra, rendita Euro 1.147,72, Rendita 1.147,72 Euro, Via Cristoforo Colombo, Piano T.

L'immobile è composto da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone al piano terra di un negozio e di un vano wc privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad uno scoperto anteriore posto a ridosso della sede stradale della Via C. Colombo, interamente chiuso e coperto con struttura metallica e pannelli in alluminio, priva di autorizzazione urbanistica, ed un cortile posteriore, posto su due livelli, con delimitazione priva di autorizzazione urbanistica. Il piano scantinato ha accesso a mezzo di scala, priva di autorizzazione urbanistica, posta all'interno del cortile posteriore, ed è composto da quattro vani ed un wc esterno posto su sottoscala privo di autorizzazione. Il locale commerciale è risultato presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati, oltre ad una perimetrazione differente da quella legittimata, risultante da frazionamento e fusione non autorizzato con gli adiacenti immobili di cui ai Corpo 1 e Corpo 3 del Lotto 2. Al piano terra la superficie lorda della porzione di immobile autorizzata è pari a mq 47,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte anteriore è pari a mq 1,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 9,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 24,00 circa, quella lorda della porzione di cortile posteriore di livello è pari a mq 12,00 circa. Al piano scantinato la superficie lorda della porzione autorizzata è pari a mq 51,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte anteriore è pari a mq 1,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 4,00 circa, quella della scala priva di autorizzazione con sottostante wc è pari a mq 9,00 circa, quella lorda della porzione di cortile posteriore di livello è pari a mq 3,00 circa. L'altezza utile del piano terra è pari a ml 3,50 circa, quella del piano scantinato è pari a ml 2,83 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio con travi pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, il tutto in comune con gli immobili di cui al Corpo 1, al Corpo 3 ed al Corpo 4 del Lotto 2. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

E' risultata essere stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 2566 del 03.06.1997 per il fabbricato del quale l'immobile fa parte.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;
2. differente conformazione della sagoma dell'unità scaturente da frazionamento e fusione con gli adiacenti immobili di cui al Corpo 1 ed al Corpo 3 del Lotto 2 privo di autorizzazione urbanistica;
3. delimitazione del cortile posteriore tale da configurarlo come pertinenza esclusiva priva di autorizzazione urbanistica;
4. chiusura e copertura dello scoperto anteriore non legittimati;
5. altezza utile del piano scantinato inferiore a quella autorizzata;
6. differente conformazione di tutti i vani dell'unità immobiliare;

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazioni delle difformità di cui ai punti 5. e 6., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 30.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità costituite dalla mancata rappresentazione delle tramezzature al piano scantinato e della chiusura dello scoperto, oltre a difforme rappresentazione delle finestrature. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale relativa ad immissione sul foglio di mappa della sagoma dell'intero fabbricato ed all'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 900,00

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 7005 del 1989 per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione n. 4 locali a piano scantinato, n. 4 locali a piano terra e n. 3 case di abitazione al primo piano.

  Rilasciata il 19/11/1990 al numero di protocollo 7005/89

  Agibilità/Abitabilità del 28/05/1992 al numero di protocollo 2251.

  Il fabbricato è dotato di certificato di collaudo statico. Il permesso d'uso è riferito per tre locali ad uso deposito a piano scantinato, tre locali commerciali a piano terra.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-4 Edificata (MARINA)"**, in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile suddetto è pervenuta al debitore esecutato, già proprietario per la quota di 1/6, in virtù di ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lecce in data 19.05.2025 (rep.n.1958/2025 del 20.05.2025) e trascritta in data 22.09.2025 ai nn. 34074/27983.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

Prezzo base: € 51.163,88

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 38.373,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

L O T T O 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo civile, sita in Presicce – Acquarica alla Via I Maggio n. 59/A. Posta al piano primo sviluppa una superficie reale lorda di 503.50 mq

Identificazione catastale:

- **foglio 2, particella 347, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe 1,** consistenza 8 Vani, superficie catastale Totale mq. 176 - Totale escluse aree scoperte: mq. 166, piano primo, rendita Euro 388,38, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. NR 2/2019 del 22.02.2019 proveniente dal comune di Presicce H047, trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019).

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna di pertinenza esclusiva posta a ridosso della sede stradale, e si compone di un ingresso, un soggiorno, tre vani letto, un disimpegno, una cucina, due vani wc, uno studio ed un cucinino privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore ed un balcone posto sul fronte posteriore comunicante a mezzo scala esterna con pertinenze in comune con l'immobile di cui al Lotto 3. Queste sono costituite, oltre alla scala stessa, da un giardino posteriore, da un intercapedine coperto, in parte non legittimato, posto all'interno di questo, e dai lastrici solari. L'abitazione è risultata presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 154,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda relativa ad

ampliamento abusivo relativo al cucinino è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone anteriore è pari a mq 34,00 circa, quella lorda del balcone posteriore è pari a mq 16,00 circa, e quella lorda della scala esterna di accesso è pari a mq 10,00 circa. Per quanto concerne le pertinenze in comune con l'immobile di cui al Lotto 3 posto al piano rialzato, il giardino presenta superficie lorda pari a mq 109,00 circa, la porzione autorizzata dell'intercapedine superficie lorda pari a mq 4,00 circa, quella non legittimata dell'intercapedine superficie lorda pari a mq 1,50 circa, la scala esterna superficie lorda pari a mq 8,00 circa, ed i lastrici solari superficie lorda pari a mq 158,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è mista costituita da maglie murarie pilastri e travi in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico con relativa utenza, impianto idrico con utenza autonoma da acquedotto collegato ad autoclave posta all'interno dell'immobile di cui al Lotto 3, impianto fognante collegato alla rete pubblica, ed impianto termico con caldaia a sansa in comune con l'immobile di cui al Lotto 3, posta all'interno dell'immobile di cui al Corpo 5. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione discrete.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile relativo all'intero cucinino;*
2. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente l'intero fronte posteriore;*
3. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
4. *differente conformazione di alcuni vani dell'unità immobiliare;*

Si ritengono essere la difformità di cui al punto 1. non suscettibile di regolarizzazione, con conseguente rimozione delle opere abusive e messa in pristino, mentre si ritengono le difformità di cui ai punti 2., 3. e 4. regolarizzabili a seguito di richiesta di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Presicce Acquarica, fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio, nell'ambito della quale ipotizzare la regolarizzazione quale balcone della superficie occupata dal cucinino. Ai fini della valutazione sono pertanto stati considerati gli oneri amministrativi e quelli delle opere edili occorrenti per la regolarizzazione.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 9.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della definizione delle pertinenze comuni. Ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri relativi alla variazione catastale quali allestimento di elaborato planimetrico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 1.500,00

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 16 del 1973 - Protocollo 1355 per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di sopraelevazione della casa di abitazione
  Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1355.
  Presso UTC del Comune di Presicce- Acquarica non risultano pratiche di abitabilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento" normato dall'art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile suddetto è pervenuta al debitore esecutato, già proprietario per la quota di 1/3, in virtù di ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lecce in data 19.05.2025 (rep.n.1958/2025 del 20.05.2025) e trascritta in data 22.09.2025 ai nn. 34074/27983.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 49.869,50

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 37.402,50

Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

L O T T O 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage, sito in Presicce – Acquarica alla Via I Maggio, n. 59/C. Posto al piano scantinato sviluppa una superficie reale lorda di 80.00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 347, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq., superficie catastale Totale mq. 79, piano S.1, rendita Euro 57,84, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. NR 2/2019 del 22.02.2019 proveniente dal comune di Presicce H047, trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019).

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ambiente principale ad uso garage, comunicante con il retrostante giardino comune agli immobili di

cui al Lotto 3 ed al Lotto 4, e da una adiacente centrale termica. L'immobile è risultato presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda urbanisticamente autorizzata è pari a mq 69,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 1,00 circa. L'altezza utile dell'unità è pari a ml 2,25 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con l'immobile di cui al Corpo 3. All'interno dell'unità sono presenti autoclave e caldaia a sansa a servizio dei soprastanti immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere discrete.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente l'intero fronte posteriore;*
2. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*
3. *differente conformazione interna dell'unità immobiliare;*
4. *comunicazione con il giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4 priva di autorizzazione.*

Per quanto concerne la difformità di cui al punto 2., poiché l'altezza utile dell'unità inferiore a quella minima prevista per la destinazione d'uso, ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri occorrenti per le opere occorrenti all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40 e la relativa pratica urbanistica, da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere dicompetenza dello stesso, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione delle difformità di cui ai punti 1. e 3 ed alla chiusura del collegamento con il giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 6.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità relativa alla rappresentazione quale ripostiglio dell'intercapedine comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4., ed alla mancata definizione delle pertinenze comuni. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri relativi alla variazione catastale quali variazione della planimetria ed allestimento di elaborato planimetrico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 1.500,00

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 16 del 1973 - Protocollo 1355 per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di sopraelevazione della casa di abitazione
  Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1355.
  Presso UTC del Comune di Presicce- Acquarica non risultano pratiche di abitabilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento" normato dall'art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

TITOLO DI PROVENIENZA

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile suddetto è pervenuta al debitore esecutato, già proprietario per la quota di 1/3, in virtù di ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lecce in data 19.05.2025 (rep.n.1958/2025 del 20.05.2025) e trascritta in data 22.09.2025 ai nn. 34074/27983.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: € € 9.360,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 7.020,00

Rilancio minimo: € 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

L O T T O 7

Piena proprietà per la quota di 1/2 di Garage, sito in Presicce – Acquarica alla Via XXIV Maggio, n. 15/C. Posto al piano interrato sviluppa una superficie reale lorda di 41.00 mq

Identificazione catastale:

- **foglio 3, particella 533, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria C/6, classe 2**, consistenza 41 mq., superficie catastale Totale mq. 53, piano S.1, rendita Euro 42,35, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. 2/2019 DEL 22/02/2019 provvedimento dal Comune di Presicce H047, trasferito al Comune di Presicce Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019).

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ambiente principale ad uso garage, all'interno del quale è ubicata una centrale termica dismessa. L'immobile è risultato presentare difformità urbanistiche sostanziali quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda urbanisticamente autorizzata è pari a mq 27,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata è pari anch'essa a mq 27,00 circa. L'altezza utile dell'unità è pari a ml 2,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale

dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con l'immobile di cui al Corpo 6. All'interno dell'unità sono ubicati i serbatoi e l'autoclave a servizio dell'immobile di cui al Lotto 6 e di altro immobile non interessato dalla procedura. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere discrete.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*
3. *differente conformazione interna dell'unità immobiliare;*

In merito alla difformità di cui ai punti 1. e 2. si ipotizza intervento relativo alla delimitazione della perimetrazione autorizzata ed all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere di adeguamento e la relativa pratica urbanistica, fatto salvo il parere di competenza, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 3.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 2.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità relativa alla corretta rappresentazione del vano caldaia dismesso. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 250,00

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 26 del 1973 - Protocollo 1356 per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di abitazioni civili e popolari

  Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1356. Presso UTC del comune di Presicce-Acquarica non risultano pratiche di abitabilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento" normato dall'art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

Prezzo base: € 1.451,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 1.088,50

Rilancio minimo: € 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima e, per ciò che attiene agli immobili di cui al lotto 1 corpi 1 e 2, anche nella perizia integrativa, entrambe a firma dell'esperto estimatore Geom. Pietro Caretto, agli atti della procedura che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali 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 27 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;**
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono** l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);
- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo www.oxanet.it, www.astegiudiarie.it e www.fallcoaste.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

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

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

1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche **(https://pvp.giustizia.it/pvp/**), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);
se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015,

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

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

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

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

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

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

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc…) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore a **GRUPPO EDICOM S.P.A.** le cui coordinate sono: **IBAN IT02A0326812000052914015770**-,con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi

avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data **non successiva** alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **tre** giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così

come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita

i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: *www.oxanet.it* , *www.fallcoaste.it* , www.astegiudiziarie.it e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

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

RENDE NOTO

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

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

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

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

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

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

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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 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 che, 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, lì 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Adele Gaetana Lagna