TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA PERRONE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 93/2025 R.G.E.
Custode Giudiziario e Professionista Delegato: avv. W. De Fortunatis

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
TERZO ESPERIMENTO

L'avv. Walter De Fortunatis, con studio in Lecce alla via Braccio Martello n. 36, con studio professionale in Lecce alla via Braccio Martello n. 36, indirizzo mail **walterdefortunatis@gmail.com**, PEC **defortunatis.walter@ordavvle.legalmail.it**, TEL. 0832/391972, Cell. 393 2401464, già Custode Giudiziario e nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 26.03.2026

AVVISA

che il **giorno 15 FEBBRAIO 2027 alle ore 12,00** - l'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo, **22 FEBBRAIO 2027**, nel medesimo orario in cui è iniziata - tramite la piattaforma **www.garatelematica.it**, relativa al gestore **OXANET.IT Srl** procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente lotto UNICO, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dal geom. Giampiero LENTI, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

LOTTO UNICO: IMMOBILI E TERRENI IN AGRO DI TRICASE

È in vendita la nuda proprietà per la quota di 1000/1000 degli immobili e terreni pertinenziali, appartenenti alla ..... (P.IVA .....).
Si precisa che su tutti i beni in vendita grava un DIRITTO D'USO (diritto reale di godimento) per 1/1 in favore del sig. ....., nato a Tricase (LE) il ..... (Cod. Fisc. .....) in regime di separazione dei beni.

Identificazione dei beni:

1) Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via Marina Serra snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 666, categoria F/2, intestato ad ..... per la proprietà 1/1. Sul bene grava un diritto d'uso in favore del sig. ....., in regime di separazione dei beni.
2) Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via Marina Serra snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 667, categoria F/2; intestato ad .....per la proprietà 1/1. Sul bene grava un diritto d'uso in favore di ....., in regime di separazione dei beni;
3) Terreni siti nel Comune di Tricase (LE) alla via da Marina Serra snc, intestati ad ..... per la proprietà 1/1. Su detti beni grava un diritto d'uso in favore del sig. ....., in regime di separazione dei beni.

I terreni sono identificati nel Catasto Terreni nel seguente modo:

- *Foglio 33, p.lla 501, seminativo, classe 2, are 03,37, RD € 1,83, RA € 1,04;*
- *Foglio 33, p.lla 502, seminativo, classe 2, are 00,54, RD € 0,29, RA € 0,17;*
- *Foglio 33, p.lla 503, seminativo, classe 2, are 00,30, RD € 0,16, RA € 0,09;*
- *Foglio 33, p.lla 504, seminativo, classe 2, are 36,66, RD € 19,88, RA € 11,36;*
- *Foglio 33, p.lla 505, seminativo, classe 2, are 01,69, RD € 0,92, RA € 0,52;*
- *Foglio 33, p.lla 506, seminativo, classe 2, are 00,85, RD € 0,46, RA € 0,26;*
- *Foglio 33, p.lla 507, seminativo, classe 2, are 02,95, RD € 1,60, RA € 0,91;*
- *Foglio 33, p.lla 508, seminativo, classe 2, are 02,00, RD € 1,08, RA € 0,62;*
- *Foglio 33, p.lla 509, seminativo, classe 2, are 01,66, RD € 0,90, RA € 0,51;*
- *Foglio 33, p.lla 665, seminativo, classe 2, ha 2,15,06, RD € 116,62, RA € 66,64;*

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:
- Tipologia: periferica
- Area urbanistica: agricola
- Parcheggi: all'interno dei terreni
- Caratteristiche: normale
- Traffico: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:
- Zone limitrofe: terreni agricoli
- Importanti centri limitrofi: Tricase

La zona è priva di tutti servizi di urbanizzazione primaria. Va menzionata solo la presenza di strada vicinale.
La zona è priva di tutti servizi di urbanizzazione secondaria.

STATO DI POSSESSO

Il terreno sopra identificato alla data del sopralluogo risultava incolto, mentre il sig. ..... occupa l'abitazione identificata catastalmente al foglio 33, p.lla 667.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Attuali proprietari:

- **..... (P.Iva .....) per il diritto di nuda proprietà nella quota pari a 1/1;**
- **....., nato a Tricase (LE) ....., per il DIRITTO D'USO nella quota pari a 1/1, in regime di separazione dei beni;**

Atto notarile pubblico a firma del notaio ..... del 17/05/2013, Repertorio n. ....., trascritto a Lecce il ..... ai nn. ..... **Con tale atto ..... conferiva in Società a titolo di versamento in conto capitale e al patrimonio netto, senza alcuna imputazione a capitale sociale e senza alcun collegamento con un futuro aumento di capitale a titolo oneroso, espressamente riservando per sé il diritto d'uso di tutti gli immobili conferiti. Gli effetti attivi e passivi dell'atto sono decorsi dalla data della stipula, in forza dell'atto, quanto conferito è stato definitivamente acquisito al patrimonio netto della società, con conseguente creazione di apposita "riserva di conferimento" da appostarsi nello stato patrimoniale della Società medesima e da considerarsi non "targata" o altrimenti vincolata a favore del socio conferente. La parte conferente si è riservata ogni facoltà di agire in tutte le sedi e giurisdizioni relativamente a cause e/o procedimenti civili, penali e amministrativi, ancorché non ancora in essere, per fatti o situazioni antecedenti al presente conferimento.**

§*§*§

CORPO 1: IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Definizione quote e tipologia del diritto

Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via Marina Serra snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 667, categoria F/2, intestato ad ..... per la proprietà.

Su detto immobile grava un DIRITTO D'USO nella quota pari a 1/1 in favore del sig. ....., nato a Tricase il 03/10/1964, in regime di separazione dei beni;

Descrizione sommaria

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, realizzato sul confine laterale sinistro rispetto alla Via e confinante con fabbricato appartenente a terzi. L'accesso è garantito percorrendo il terreno antistante, anche se non esiste un viale ben definito di collegamento con cancello posto su strada. Catastalmente è identificato come fabbricato in stato di degrado avanzato – F2 - ma di fatto risulta completo di gran parte delle opere di finitura se pur alcune parti presentano un mediocre stato di conservazione. Internamente si compone di un soggiorno-pranzo direttamente collegato con un disimpegno che conduce alla camera da letto e bagno.
Di pertinenza esclusiva esiste un ampio piazzale esterno rifinito con massetto cementizio, con adiacente un pozzo nero per il deflusso delle acque reflue e il vano cisterna posto quasi a ridosso della camera da letto.
Strutturalmente l'abitazione si compone di muratura portante su cui poggia una copertura con solaio piano per la zona giorno e con copertura con volta a botte per bagno e camera da letto. Le opere di finitura sono di fattura economica e comprendono la pavimentazione in ceramica cosi come alcune pareti del bagno, mentre le restanti pareti sono in parte intonacate o rivestite sempre con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore chiaro con vetro trasparente.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, completo di accessori e qualche corpo illuminante. Il servizio igienico è completo di pezzi sanitari in porcellana nazionale.

CONFORMITA' URBANISTICA

Da una serie di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tricase lo scrivente non ha rintracciata alcuna pratica edilizia per la costruzione dell'immobile nello stato in cui si trova attualmente. Dalla verifica strutturale e planimetrica emerge chiaramente che l'unica porzione di fabbricato di vecchia costruzione presenta una copertura a volta, attualmente diviso internamente per la realizzazione del disimpegno, bagno e camera da letto, mentre tutta la restante costruzione è da ritenersi abusiva e non sanabile.
Fra l'altro insiste all'interno di un sito caratterizzato, anche parzialmente, da vincolo idrogeologico, parchi e riserve, siti di rilevanza naturalistica, fasce di rispetto dai boschi e immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Tutto questo rende impossibile qualsiasi sanatoria urbanistica e dovrà essere considerata la demolizione della parte del fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione e con copertura piana, cosi come dovranno essere demolite le opere pertinenziali esterne, oltre alla fogna e cisterna, privi anch'essi di autorizzazione.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Nel caso specifico bisogna tener conto che per rendere abitabile tale fabbricato è necessario provvedere alla demolizione delle porzioni abusive, così come sopra descritte e con destinazione sicuramente non residenziale – deposito attrezzi o ripostiglio – pertinenziale al terreno circostante.

Consistenza e valore Coefficiente Commerciale: Fabbricato

- Superficie commerciale di vecchia costruzione = mq 38,00 circa

VALORE DEL CORPO 1

Valore medio ponderale intero: mq 38,00 circa x € 450,00 = € 17.100,00

CALCOLO SOMMARIO COSTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE

Oneri professionali: presentazione SCIA di demolizione con pagamento
Oneri per Direzione dei Lavori = € 2.000,00
Costi di demolizione da eseguire a mano e con mezzi meccanici e smaltimento delle stesse di: a) smontaggio infissi interni ed esterni, b) smontaggio pezzi sanitari, c) solaio di copertura, d) muratura perimetrali, f) tramezzi interni, g) massetti interni ed esterni, h) massetti, pavimenti interni e rivestimenti pareti, i) pozzo nero, l) cisterna, m) noleggio, n) container rifiuti, o) oneri per analisi rifiuti, p) smaltimento in discarica autorizzata.

Per l'esecuzione delle opere di demolizioni, così come sopra elencati, si è redatto un computo metrico estimativo, che non viene riportato integralmente perché di nessun interesse pratico, ad esclusione dell'importo finale che è stato determinato in complessivi € 14.800,00.

In totale il costo per il ripristino dei luoghi è pari a € 16.800,00.

Decurtando dal probabile valore di mercato del vano di vecchia costruzione il costo per il ripristino dello stato dei luoghi si ottiene un valore finale pari a € 300,00.

§*§*§

CORPO 2: IMMOBILE DIRUTO

Definizione quote e tipologia del diritto

Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via da denominare snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 666, categoria F/2 intestato ad ..... per la proprietà 1/1.

Detto immobile è gravato da un DIRITTO D'USO nella quota pari a 1/1 in favore del sig. ....., nato a Tricase il ..... in regime di separazione dei beni.

Descrizione sommaria

Trattasi di un fabbricato in parte crollato, posto all'incirca nella parte centrale del terreno identificato catastalmente con la p.lla n. 665.

L'accesso è garantito pedonalmente solo percorrendo il terreno antistante, in quanto non esiste un viale ben definito di collegamento con il cancello posto su strada.

Catastalmente è identificato come fabbricato in stato di degrado avanzato – F2 - e di fatto risponde a tale categoria, come ben si evince anche dalla documentazione fotografica.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per la presenza di rovi e vegetazione spontanea che hanno invaso sia la parte interna ma soprattutto la parte esterna, tanto che l'immobile risulta poco visibile. Da quanto è stato possibile visionare si è potuto dedurre che la copertura, ora per la maggior parte crollata, era originariamente costituita da orditura in legno su cui poggiavano delle tegole, mentre la muratura perimetrale visibile è con pietrame a secco.

Non è stato possibile eseguire alcun tipo di misurazione, né verificare l'eventuale presenza di ulteriori opere murarie interne.

CONFORMITA' URBANISTICA

Considerando la tipologia costruttiva si può certamente asserire che trattasi di vecchia costruzione e, pertanto, non esiste alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune di Tricase.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Nel caso specifico bisogna tener conto che l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione e vetustà, tanto che necessitano delle opere strutturali particolarmente onerose.

Consistenza e valore Coefficiente Commerciale: Fabbricato

Come già detto non è stato possibile eseguire alcun rilievo della superficie coperta, né tantomeno delle caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.

VALORE DEL CORPO 2

Considerata la mancanza di un calcolo preciso della superficie commerciale e il pessimo stato di conservazione, come già sopra detto, risulta chiaro che il valore a corpo, sulla base anche delle informazioni assunte, si ritiene congruo in € 10.000,00.

§*§*§

CORPO 3: TERRENI

Definizione quote e tipologia del diritto

Terreni ubicati nel Comune di Tricase (LE) alla via da denominare snc, intestati ad ..... per la proprietà 1/1.

Su detti terreni grava un DIRITTO D'USO in favore del sig. ....., nato a Tricase il ..... in regime di separazione dei beni.

I terreni sono identificati catastalmente nel seguente modo:

- Foglio 33, p.lla 501, seminativo, classe 2, are 03,37, RD € 1,83, RA € 1,04;

- Foglio 33, p.lla 502, seminativo, classe 2, are 00,54, RD € 0,29, RA € 0,17;
- Foglio 33, p.lla 503, seminativo, classe 2, are 00,30, RD € 0,16, RA € 0,09;
- Foglio 33, p.lla 504, seminativo, classe 2, are 36,66, RD € 19,88, RA € 11,36;
- Foglio 33, p.lla 505, seminativo, classe 2, are 01,69, RD € 0,92, RA € 0,52;
- Foglio 33, p.lla 506, seminativo, classe 2, are 00,85, RD € 0,46, RA € 0,26;
- Foglio 33, p.lla 507, seminativo, classe 2, are 02,95, RD € 1,60, RA € 0,91;
- Foglio 33, p.lla 508, seminativo, classe 2, are 02,00, RD € 1,08, RA € 0,62;
- Foglio 33, p.lla 509, seminativo, classe 2, are 01,66, RD € 0,90, RA € 0,51;
- Foglio 33, p.lla 665, seminativo, classe 2, ha 2,15,06, RD € 116,62, RA € 66,64;

Descrizione sommaria

Trattasi di un unico fondo agricolo classificato nel vigente Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Tricase come Zona "E" agricola e dal punto divista vincolistico rientrano nelle perimetrazioni del PPTR e interessati, anche parzialmente, da seguenti Beni e Ulteriori Contesti Paesaggistici: a) Vincolo idrogeologico; b) Parchi e Riserve; c) Siti di rilevanza naturalistica; d) Fasce di rispetto dei boschi; e) Immobili e aree di notevole interesse pubblico, mentre nell'ambito delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è interessato, se pur parzialmente come: a) Alveo Pluviale; b) Fascia di pertinenza; il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che allegato alla presente ne forma parte integrante. Il terreno, nella sua intera consistenza risulta delimitato per la maggior parte dei latri con muratura di pietrame a secco, interrotto sul fronte stradale, Via Marina Serra, da due cancelli carrabili, di cui uno inaccessibile per la presenza di vegetazione spontanea che ne impedisce l'utilizzo. Non esiste alcun tipo coltivazione all'interno risulta completamente incolto. Le particelle n. 501,502,503, 505 e 508 sono interessate da servitù dell'Acquedotto Pugliese e acque reflue.

Invece sul confine laterale destro rispetto la Via esiste un manufatto edilizio di vecchia costruzione e delle murature realizzate in mattoni laterizi, protetti da rinzaffo cementizio. Mentre la tipologia costruttiva del fabbricato presuppone la realizzazione in epoca antecedente al 1967, per i setti in muratura non vi è alcuna autorizzazione tale da ritenerli completamente abusivi, non sanabili e quindi oggetto di demolizione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Da una serie di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tricase lo scrivente non ha rintracciato alcuna pratica edilizia per la realizzazione di setti in muratura.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono positivamente e negativamente sulla determinazione del valore unitario.

In primo luogo va tenuto presente che è necessario provvedere alla demolizione delle porzioni abusive, mentre il terreno risulta soggetto, se pur parzialmente, ai vincoli sopra citati e riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

Di contro va rilevato la buona posizione urbanistica del terreno che si trova in un comparto costituito da "case sparse" ed a poca distanza dalla periferia di Tricase.

VALORE DEL CORPO 3: Fabbricato

- Superficie commerciale di vecchia costruzione = mq 38,00 circa Valore medio ponderale intero: mq 38,00 circa x € 450,00 = € 17.100,00

CALCOLO SOMMARIO COSTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE

- Oneri professionali: presentazione SCIA di demolizione con pagamento oneri, Direzione dei Lavori = € 1.800,00
- Costi di demolizione a mano e con mezzi meccanici e smaltimento di: a) muratura perimetrali comprese fondazioni interrate, b) noleggio container rifiuti, c) oneri per analisi rifiuti, d) smaltimento presso discariche autorizzate. Per l'esecuzione di tali opere si è redatto un computo metrico estimativo, che non viene riportato integralmente perché di nessun interesse pratico, ad esclusione dell'importo finale che è stato determinato in complessivi € 2.500,00 circa.
- Oneri per l'accatastamento dell'immobile € 1.200,00.

Decurtando dal probabile valore di mercato del vano di vecchia costruzione il costo per il ripristino dello stato dei luoghi si ottiene un valore fiale pari a € 11.600,00.
Terreni

- Foglio 33, p.lla 504, seminativo, classe 2, are 36,66, RD € 19,88, RA € 11,36;
- Foglio 33, p.lla 506, seminativo, classe 2, are 00,85, RD € 0,46, RA € 0,26;
- Foglio 33, p.lla 507, seminativo, classe 2, are 02,95, RD € 1,60, RA € 0,91;
- Foglio 33, p.lla 509, seminativo, classe 2, are 01,66, RD € 0,90, RA € 0,51;
- Foglio 33, p.lla 665, seminativo, classe 2, ha 2,15,06, RD € 116,62, RA € 66,64;
  Totale superficie = mq 25.718,00 x €/mq 3,50 = € 90.013,00;
- Foglio 33, p.lla 501, seminativo, classe 2, are 03,37, RD € 1,83, RA € 1,04;
- Foglio 33, p.lla 502, seminativo, classe 2, are 00,54, RD € 0,29, RA € 0,17;
- Foglio 33, p.lla 503, seminativo, classe 2, are 00,30, RD € 0,16, RA € 0,09;
- Foglio 33, p.lla 505, seminativo, classe 2, are 01,69, RD € 0,92, RA € 0,52;
- Foglio 33, p.lla 508, seminativo, classe 2, are 02,00, RD € 1,08, RA € 0,62;
  Totale superficie terreno gravati da vincoli = mq 790,00 x € 1,00 = € 790,00

SOMMA IN TOTALE CORPO 3 = € 102.403,00

§*§*§

VALORE DEL LOTTO IN VENDITA

Valore medio ponderale intero € (300,00 + 10.000,00 + 102.403,00) = € 112.703,00;
Calcolo del valore d'uso a favore di ....., nato a Tricase il ..... – anni .....– secondo la tabella allegata al decreto direttoriale MEF 21/12/2023;
Valore piena proprietà € 112.703,00;
Tasso di interesse legale 2,50%;
Coefficiente moltiplicatore 22;
Valore dell'uso € 61.986,65;
Valore della proprietà € 50.716,35;
Valore medio ponderale ridotto del 15% € 7.607,45;

La stima complessiva del lotto unico in vendita al netto delle detrazioni ed aggiustamenti ammontava originariamente ad € 43.108,90. Trattandosi di terzo esperimento di vendita, si procede alla riduzione di ¼ del prezzo (ribassato) della seconda e, quindi, i valori da prendere in considerazione per questa asta sono i seguenti:

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 24.250,00	€ 1.000,00	10% prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 18.000,00
Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Geom. Giampiero LENTI, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 08 FEBBRAIO 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 Giustizi all'indirizzo www.oxanet.it e www.fallcoaste.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

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

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

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

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

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);

- se l'offerente risiede fuori dal territorio nazionale o non ha 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 s'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 **OXANET.IT SRL** le cui coordinate IBAN sono: **IT49H0103079651000011677227** 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, 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 11 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Walter De Fortunatis

Firmato digitalmente da:
WALTER DE FORTUNATIS
Data: 22/11/2026 14:41:16