TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 313/2020 R.G.E.IMM.
G.E. Dott.ssa Annafrancesca Capone

PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Francesca Urso
Cellulare: 3202707955
E-mail: avv.francesca.urso@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
QUARTO ESPERIMENTO

L'avv. Francesca Urso con studio in Vignacastrisi (LE) alla via Nazionale n. 99, cell. 3202707955, P.E.C. avv.francesca.urso@pec.it, e-mail avv.francesca.urso@gmail.com, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 16/05/2024

AVVISA

che **il giorno 17 novembre 2026 alle ore 10:00** (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 (24 novembre 2026) nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la società **GRUPPO EDICOM RETE DI IMPRESE** quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche con PDG 3 del 04/08/2017 con il sito portale www.garavirtuale.it , procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO: corpo 1 e corpo 2

"Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in un comparto del comune di Ruffano situato sulla strada SP 176 che collega lo stesso comune di Ruffano con quello di Taurisano. Detto comparto è costituito da abitazioni di tipo residenziale con disponibilità di appezzamenti di terreno più o meno estesi. Le unità immobiliari oggetto di stima sono

adiacenti e recintate lungo il loro perimetro esterno con un muro di cinta in carparo di poco superiore ai due metri di altezza che le rende un corpo unico.
Si tratta in particolare: del Fabbricato accatastato come in corso di costruzione Foglio 25, Particella 234 composto da piano terra, piano seminterrato e un unico vano al primo piano e dal terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e del terreno adiacente al suddetto immobile accatastato come uliveto censito al foglio 25, Particella 233.
A detti immobili si accede si accede da un portone di ingresso accessibile da una traversa della SP 176."

Corpo 1: Fabbricato in corso di Costruzione, Foglio 25 Particella 234

"Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto e, per la quota di 1/2 di nuda proprietà, classificato come Fabbricato in corso di costruzione, sito in Località Galeazzi a Ruffano (73049) LE Italia. Il corpo e sviluppa una superficie reale netta di 346,00 mq oltre ad una superficie di circa 500 mq calpestabile e rivestita in pietra in modo da permetterne l'uso per attività all'aria aperta.
L'immobile accatastato come Fabbricato in corso di costruzione è costituito a piano terra da: Una stanza da pranzo dalla quale è possibile accedere ad un bagno di servizio oltre che direttamente alla cucina e al soggiorno. Proseguendo, in modo parallelo all'ingresso alla cucina, utilizzando un corridoio di disimpegno, è possibile avere accesso ad uno studio ed al vano scale che porta al piano seminterrato. Attraversando invece la cucina è possibile avere accesso al locale ripostiglio/dispensa. Proseguendo dalla stanza da pranzo in direzione del soggiorno è possibile avere accesso, attraversando detto soggiorno dotato di camino, alla zona notte costituita da tre camere da letto di cui una con stanza armadio all'intero ed un altro servizio igienico. La zona notte è servita da un suo corridoio di disimpegno per avere accesso alle suddette stanze. La costruzione così descritta a piano terra ha una base rettangolare con un patio interno accessibile da tutti e tre i lati descritti. L'ulteriore ultimo lato che chiude il patio sul fronte è costituito da due vani tecnici ai quali si può avere accesso unicamente dal patio stesso e che contengono rispettivamente: quello destro guardando il fronte dell'edificio, il vano scale utile per avere accesso al ripostiglio presente al primo piano ed alla superfice lastricata di copertura del piano terra e quello di sinistra, guardando il fronte, il locale caldaia. Come detto, al piano seminterrato si può avere accesso dall'interno dell'edificio a piano terra attraverso il già citato vano scale presente nei pressi della zona cucina/pranzo oppure vi si può accedere dallo scivolo presente sul lato destro dell'edificio guardando il fronte. Detto piano seminterrato è costituito da un ampio locale, indicato come garage sulla piantina del permesso di costruire in sanatoria, ma in realtà adibito ad uso civile abitazione dal quale è possibile avere accesso: ad una stanza deposito e, attraverso un disimpegno ad un locale lavanderia ed a uno di servizi igienici e, procedendo nella stessa direzione, ad altri due locali denominati ripostiglio e tavernetta ei pressi dei quali si trova l'accesso alle scale che portano al piano terra. Completano la planimetria del piano seminterrato due piccoli depositi accessibili solo dall'esterno. Il piano terra è

caratterizzato da un'altezza utile interna di 3,10 metri mentre il piano seminterrato da un'altezza utile di 2,60 metri e il ripostiglio presente al primo piano da un'altezza utile di 2,40 metri."

DESCRIZIONE SOMMARIA

"Caratteristiche zona:
- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:*
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:
- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria. La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in comparto periferico del comune di Ruffano ed è dotata di fossa imhoff per la raccolta dei reflui e degli scarichi dei servizi oltre che di una cisterna per deposito acqua e di un serbatorio per il gas utilizzato per il riscaldamento dell'abitazione."

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

"L'unità immobiliare che costituisce questo lotto presenta quattro difformità tra quanto presente nelle planimetrie allegate al permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Ruffano in data 17/10/2008 e quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, l'immobile presenta una difformità relativamente al piano terra zona cucina-ripostiglio che nel progetto originale prevedeva la presenza della scala per avere accesso al piano seminterrato appunto presente in planimetria tra la cucina e detto ripostiglio e che in realtà vedere queste due volumetrie adiacenti e il vano scala spostato rispetto alla posizione indicata a progetto. La seconda difformità riguarda la diversa localizzazione della scala per avere accesso al vano presente al primo piano che invece di essere, come riportato nella planimetria, sulla parte sinistra (guardando la costruzione sul fronte), si trova sul lato opposto ovvero a destra. Con riferimento a queste due prime difformità rilevate si specifica che si tratta di modifiche interne che non comportano variazioni di cubatura o di prospetto che possono essere regolarizzate ai sensi DPR 380/2001 e SS.MM.II. con la presentazione di una SCIA per la modifica della distribuzione delle volumetrie interne che riguardano i due elementi tecnici evidenziati. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che di potrebbero sostenere per la regolarizzazione delle suddette difformità essi sono costituiti dagli oneri di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 4.000,00 euro

(costo omnicomprensivo). La terza difformità relativa all'abitazione riguarda un eccesso di volumetria del costruito per confronto con quanto ammesso dal permesso di costruire. Le misurazioni effettuate relativamente alle dimensioni principali dell'abitazione hanno messo in evidenza il mancato rispetto di quanto previsto a progetto. In particolare, le misurazioni effettuate hanno permesso di appurare che la volumetria effettiva fuori terra è pari a 1205,90 m3 per confronto con quella di progetto che è pari a 1138,00 m3 con una differenza aggiuntiva di 67,90 m3. Tale difformità non è sanabile e l'unica soluzione adottabile è il ripristino della volumetria del costruito nel rispetto di quella di progetto effettuando la demolizione del costruito al primo piano presente all'ingresso dell'abitazione. Tale demolizione riguarderebbe una superfice in pianta di 3,70 x 8,10 metri ovvero circa 30 m2 per una altezza fuori terra di 8,05 metri che quindi costituisce una volumetria pari a 241 m3. Una volta demolita questa porzione del manufatto il volume del costruito fuori terra sarà pari a 964 m3 ampiamente inferiore al valore di 1139 m3 approvato da progetto. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 6.500,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 5.000,00 euro (costo omnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 11.500,00 euro. Proseguendo nella descrizione delle difformità presenti si è rilevata la presenza di un fabbricato di adiacente all'abitazione e costituito da un piano terra realizzato in muratura a vista avente altezza di 3,00 metri circa ed una pianta pressoché quadrata rilevata in 5,00 per 5,50 metri di larghezza per un totale di 27,5 metri quadri in pianta e una conseguente volumetria di 82 metri cubi. Tale manufatto non risulta essere accatastato ne presente nella certificazione di destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima. Si ritiene, pertanto, che tale costruzione debba essere ritenuta abusiva e, in prima istanza, da demolire. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 2.500,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto

dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 2.000,00 euro (costo omnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 4.500,00 euro. Il costo complessivo per l'adeguamento delle quattro difformità evidenziate è pari a: 20.000,00 euro. Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ruffano relativamente al fabbricato in corso di costruzione (così per come risulta attualmente accatastato) al Foglio 25 Particella 234 il sottoscritto ha avuto conferma che allo stato attuale non vi è alcuna dichiarazione di agibilità ad esso relativa. Si attesta che non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico-artistico. Si attesta che non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Corpo 2: Uliveto, Foglio 25 Particella 233

"Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto e, per la quota di 1/2 di nuda proprietà. Il corpo sviluppa una superficie reale netta di 2860 mq ed è completamente recintato all'interno dello stesso spazio in cui è ricompreso il Corpo 1 della presente perizia. All'interno di tale terreno è presente un fabbricato costituito da un piano terra realizzato in muratura a vista avente altezza di 3,50 metri circa ed una pianta rettangolare stimata 8,00 metri di lunghezza per 4,00 di larghezza per un totale di 32,00 metri quadri in pianta e una conseguente volumetria di 112 metri cubi. Tale manufatto non risulta essere accatastato ne presente nella certificazione di destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima. Si ritiene, pertanto, che tale costruzione debba essere ritenuta abusiva e, in prima istanza, da demolire. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 4.000,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 4.000,00 euro (costo omnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo

per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 8.000,00 euro."

DESCRIZIONE SOMMARIA

"Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:*
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria. La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria." Dal certificato di destinazione urbanistica n. 20 rilasciato dal Comune di Ruffano in data 19.03.2026 risulta che il terreno in parola "*Nel vigente P. di F., ricade in zona tipizzata Agricola E, nel vigente P. di F.; Indice di fabbricabilità per case di civile abitazione iff 0.03 mc/mq, per costruzioni connesse con la valorizzazione dell'agricoltura (fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.) ifi 0.2 mc/mq; Superficie minima di intervento: mq 5.000; Nel P.U.G. adottato, ricade in zona "Contesti Rurali multifunzionali da tutelare (E,)" soggetta alle norme dettate dagli artt. 33, 34 e 48 dello stesso PUG., allegati al presente. Foglio 25 particella 233 dell'estensione di circa mq 2.862,00. Costruzioni: da immagini fotosatellitari, si rileva la presenza di un manufatto del quale non risultano notizie; Distanza dal centro abitato: Km 3.50 circa; P.P.T.R.: ai sensi dell'art. 38, comma 2, delle NTA del PPTR, il terreno è interessato da ulteriori contesti, come definiti dall'art. 7; c. 7 delle stesse NTA, quali: paesaggi rurali (comma 3.1, lett. t) e coni visuali (comma 3.1, lett. x); P.A.I: //III/".*

Stato di Possesso: occupato

Conformità urbanistico edilizia: sono presenti difformità, si vedano le informazioni sopra indicate.

Pratiche Edilizie: si vedano le informazioni sopra indicate.

Prezzo Base Lotto Unico: €. 213.390,00

Offerta minima: €. 160.042,50

Rilancio minimo: €. 1.000,00

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 a firma del perito Ing. Antonio Del Prete agli atti della procedura che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si

fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 10 novembre 2026** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 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 e www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

  Le suddette modalità comunque, per comodità, si riportano:

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

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

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

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

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

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

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

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

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

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

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate,

entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

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

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

5) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 **GRUPPO EDICOM RETE DI IMPRESE- EDICOM FINANCE s.r.l.,** le cui coordinate sono: **IBAN IT02 A 03268 12000 052914015770** 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, un fondo spese dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

non è 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 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 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. 6 cpc come modificato dalla L. n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura*;
- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;
- 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 31 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Urso

FRANCESCA
URSO
31.07.2026
09:56:45
GMT+02:00