TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

G.E. Dott.ssa Virginia Zuppetta

PROCEDURA ESECUTIVA N. 298/2023 R.G. ES. IMM.

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO:
Avv. Pierpaolo Ingrosso
CELLULARE 328/6278206
E mail: avvpierpaolo.ingrosso@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

QUARTO ESPERIMENTO

Il professionista delegato Avv. Pierpaolo Ingrosso, con studio in Lecce, alla Via Filippo Bacile n.3 Tel. 0832/309569 e Cell. 328/6278206, indirizzo e-mail avvpierpaolo.ingrosso@gmail.com e PEC ingrosso.pierpaolo@ordavvle.legalmail.it, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 20/11/2025

AVVISA CHE

tramite il portale del Gestore della vendita telematica **GRUPPO EDICOM SPA** www.garavirtuale.it, il giorno **18/03/2027** alle ore **10.30** (*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 (esclusi: sabati, domeniche e festivi) –* ***25/03/2027*** *- nel medesimo orario in cui è iniziata*), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma del gestore alle condizioni che seguono.

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 5

Locale commerciale a MELENDUGNO (Le) via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **212,80** mq, identificato nel **N.C.E.U. al foglio 50 particella 1067 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 227 mq, rendita 3.669,48 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-S1, sito al piano rialzato e interrato, facente parte di un fabbricato ad uso residenziale (piano primo), commerciale (piano rialzato e interrato) e garage (piano interrato), distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina. Con accesso da via Tito Schipa snc, l'unità (sub.8) confina a sud-ovest con il vano

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

scala comune (sub.6) del fabbricato e con altra unità (sub.9) a sud-est con altra proprietà (particella 428) e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e a nord-est su via G. Di Vittorio. L'immobile è planimetricamente distribuito su due livelli collegati internamente a mezzo di scala metallica, ha una superficie utile complessiva di circa mq.222 e murature intonacate e tinteggiate. A piano rialzato l'unità ha un'altezza utile di circa m.3,50 ed è composta da un'ampia sala adibita a bar dalla quale si accede, da un lato, ad un laboratorio con annessi servizi igienici per il personale, e dall'altro ai servizi igienici per il pubblico, provvisti di areazione forzata; il piano interrato è costituito da un unico ampio vano, con servizi igienici suddivisi in antibagno e bagno, e uno scoperto laterale ad ulteriore illuminazione naturale alla quota interrata del locale. L'altezza utile è di circa m.3,00 nel vano principale con un ribassamento a circa m.2,30 lungo la muratura perimetrale sul fronte. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m.3,50 - m.3,00. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 e ristrutturato nel 2020.

STATO DI POSSESSO

l'unità immobiliare avente categoria catastale C/1, risulta occupata ed in fase di liberazione.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali assentite e la planimetria riportante le modifiche riscontrate nello stato di fatto, l'immobile non presenta rilevanti difformità edilizie, se non per lo spostamento del varco, di ridotte dimensioni, tra la zona pranzo e il cucinino, verso la muratura di confine, e la presenza di una porta a chiusura del varco tra il soggiorno ed il corridoio di distribuzione della zona notte. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per sole modifiche interne. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. per modifiche interne: €.1.000,00 e spese tecniche per la redazione della pratica: €.800,00

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e la planimetria riportante le modifiche riscontrate nello stato di fatto, l'unica difformità rilevata consiste nello spostamento del varco, di ridotte dimensioni, tra la zona pranzo e il cucinino, verso la muratura di confine. Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione delle difformità edilizie, presentazione di pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento della planimetria. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.50,00 spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta **conforme**.

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 56.387,25	**€ 1.000,00**	**€. 10% del prezzo base**

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. Offerta minima € 42.290,43 (75% di € 56.387,25). Cauzione 10%.

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.

LOTTO 6

Locale commerciale a MELENDUGNO (Le) via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **132,00** mq. identificato nel **N.C.E.U.** al **foglio 50 particella 1067 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 113 mq, rendita 1.826,66 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T, sito al piano rialzato e interrato, facente parte di un fabbricato ad uso residenziale (piano primo), commerciale (piano rialzato e interrato) e garage (piano interrato), distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina. Con accesso da via Tito Schipa, l'unità (sub.8) confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa. L'unità ha una superficie utile complessiva di circa mq.118 ed un'altezza utile di circa m.3,50; è composta da un'ampia sala dalla quale su un lato, tramite disimpegno, si accede ad un'ulteriore sala, e sull'altro ai servizi igienici per il pubblico con antibagno e bagno. Le murature risultano intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,50

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è occupata ed in fase di liberazione.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011 ed alla C.I.L.A. prot. n.14616 del 31/08/2020 è stata riscontrata la maggiore dimensione della sala slot, con conseguente avanzamento della muratura perimetrale sul fronte principale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità riscontrate consistono essenzialmente in un aumento sia di superficie che di volume del fabbricato e rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, pertanto le stesse sono regolarizzabili ai sensi dell'art.37 del suddetto Decreto con presentazione di un'unica pratica di S.C.I.A. in sanatoria. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: €.1.000,00 spese tecniche per la redazione della pratica: €.1.200,00.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

Sono state rilevate le seguenti difformità: la sala collocata verso il confine sud-ovest del fabbricato è risultata di superficie maggiore, con conseguente avanzamento della muratura perimetrale sul fronte principale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate si dovrà presentare pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.50,00 spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 34.512,75	**€ 1.000,00**	**€. 10% del prezzo base**

- **L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. Offerta minima € 25.884,55 (75% di € 34.512,75). Cauzione 10%.**

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.

LOTTO 7

Garage a MELENDUGNO (Le) via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **152,00** mq, identificato nel **N.C.E.U. al foglio 50 particella 1067 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 238,81 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: S1, sito al piano interrato, facente parte di un fabbricato ad uso residenziale (piano primo), commerciale (piano rialzato e interrato) e garage (piano interrato), distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina. Con accesso tramite rampa carrabile da via Tito Schipa, l'unità (sub.2) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8). L'unità ha una superficie utile complessiva di circa mq.129 ed un'altezza utile di circa m.3,00 ed è composta da un'unica area di manovra e parcheggio, con murature intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.3,00.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta libera e pressoché sgombera.

Si segnala, infine, come riportato anche in sede di descrizione, che all'interno della presente unità sono posizionati i contatori di sottrazione relativi alle utenze aqp delle abitazioni e dei locali commerciali del fabbricato.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme. Agibilità non ancora rilasciata**

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta **conforme. Agibilità non ancora rilasciata**

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta **conforme**. **Agibilità non ancora rilasciata**

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 23.982,75	**€ 1.000,00**	**€. 10% del prezzo base**

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. Offerta minima € 17.987,06 (75% di € 23.982,75). Cauzione 10%.

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 del 26/11/2024, a firma del consulente nominato dal G.E., 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) anticipato a quello fissato nell'avviso si vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno **11/03/2027**, 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 c.p.c., 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

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.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

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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.

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

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

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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;

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

- 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 appositamente aperto dal gestore della vendita ***GRUPPO EDICOM SPA*** sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN **IT02A0326812000052914015770,** con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata entro le ore 12,00 del giorno precedente il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, 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

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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:

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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,

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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;

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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;

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48

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, 16/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Pierpaolo Ingrosso

Firmato Da: INGROSSO PIERPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d271716aff17d48