



P.E. n.62/2023 R.G.Es. Imm.

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'Avv. Antonio Cerfeda con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec: cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it. in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- vista l'ordinanza di vendita del 25.11.2025 resa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Barbetta;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL con sede in Vicenza;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 07 luglio 2026 alle ore 12.00 procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 14 luglio 2026 alle ore 12.00.

\* \* \* \* \*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Lotto 1: Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di appartamento sito nel Comune di Trepuzzi (prov. di Lecce), in via Sant'Angelo n. 112 (secondo piano). Appartamento, sito al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, di mq. 199,15 coperti,

dotato di balconi coperti, anteriore e posteriore, di complessivi mq. 21,18 , costituito dal vano ingresso, dal vano soggiorno, da cui si accede al balcone anteriore, dallo studio, dal vano tinello – pranzo con angolo cottura, dal quale si accede al balcone posteriore, da tre camere da letto, una delle quali dotata di portafinestra che consente l'accesso al balcone posteriore, dal corridoio – disimpegno, dal bagno padronale, cui si accede dal corridoio – disimpegno, e dal bagno di servizio, cui si accede dal vano tinello – pranzo.

Identificato in catasto: Catasto Fabbricati di Trepuzzi - foglio 31, particella 567, subalterno 2, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 8, rendita: € 599,09.

Coerenze legali: Confina a Nord con vano scala condominiale e con subalterno n. 10 della p.lla n. 30, ad Ovest con subalterno n. 3 della p.lla n. 567, ad Est con via Sant'Angelo e con vano scala condominiale, ed a Sud con subalterno n. 12 della p.lla n. 31. Il corpo è posto al piano secondo e sviluppa una superficie reale lorda di 220.33 mq e un volume reale di 663.50 mc. Il corpo è posto al piano secondo. L'altezza utile interna è di mt. 3,28. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1969.

STATO DI POSSESSO: occupato.

#### CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pianta denominata "Piano tipo" nell'elaborato grafico di progetto allegato al "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" n. 781 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 31.08.1968 con prot. n. 8505, l'appartamento presenta difformità consistenti nell'avvenuta realizzazione dello STUDIO di superficie maggiore, di circa mq. 6,00 rispetto a quella prevista nell'elaborato grafico di progetto, con ampliamento realizzato sul balcone anteriore (balcone 1), dell'avvenuta

realizzazione del vano TINELLO – PRANZO, con angolo cottura, di superficie maggiore rispetto a quella prevista nell’elaborato grafico di progetto, con ampliamento realizzato sul balcone posteriore (balcone 2) ed in modifiche interne, con la realizzazione di un ulteriore bagno, denominato BAGNO 2, della fusione dei due bagni previsti in progetto, al fine di creare uno unico, cioè il BAGNO 1, dotato di ingresso dal vano tinello – pranzo, nella creazione di un vano ripostiglio, denominato RIP., e nella modifica della zona di ingresso, senza incremento della superficie coperta.

Le difformità interne dell’appartamento rispetto al progetto allegato al “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 781 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 31.08.1968 con prot. n. 8505 sono regolarizzabili tramite acquisizione di Permesso di costruire. Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire “in sanatoria”: € 1.500,00. Lavori di ripristino dell’appartamento in conformità all’elaborato grafico allegato alla richiesta di Permesso di costruire “in sanatoria”, per l’allaccio alle reti AQP e fognante, e per la chiusura della cisterna del gasolio: € 7.860,92

Sanzione amministrativa da versare al Comune di Trepuzzi per la regolarizzazione delle variazioni rispetto al progetto allegato al “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 781 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 31.08.1968 con prot. n. 8505: € 516,00.

Spese tecniche per Direzione Lavori previsti nel Computo Metrico Estimativo e Sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08: € 850,00.

#### CONFORMITA’ CATASTALE

La planimetria catastale dell’appartamento depositata nella Banca

Dati dell'Agenzia delle Entrate riporta il balcone anteriore ed il balcone posteriore (denominati, rispettivamente, "balcone 1" e "balcone 2" nella Pianta di rilievo dell'appartamento), di dimensioni maggiori rispetto a quelle effettive e legali.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: deposito di Doc.Fa. all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale.

Per deposito del Doc.Fa. e per tributi per servizi catastali. : € 850,00.

Nell'estratto di mappa catastale relativo al fabbricato al quale appartiene l'appartamento staggito, prelevato presso l'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, non risulta indicata il numero di particella identificante il fabbricato suddetto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: deposito di istanza di allineamento finalizzata all'inserimento in cartografia della particella n. 567 del foglio n. 31 del Catasto Fabbricati di Trepuzzi.

Per deposito di istanza di allineamento e tributi per servizi catastali: € 300,00

#### PRATICHE EDILIZIE

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 781 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 31.08.1968 con prot. n. 8505 per la pratica di Nulla Osta per Opere Edilizie per lavori di sopraelevazione di n. 1 piano sulla costruzione composta da un piano terra adibito a locali per autorimessa ed un piano primo ad appartamenti. Rilasciata il 31/08/1968 al numero di protocollo 8505. Agibilità/Abitabilità del 26/02/1970.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 56.597,00	€ 1.000,00	€ 5.660,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 42.448,00. Cauzione 10% del prezzo offerto.

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

\* \* \* \* \*

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Brizio Campanelli, depositata in data 01.02.2024, 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 sul bene. La relazione di stima è reperibile sul sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia del CTU e dell'ordinanza di vendita depositate in cancelleria.

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

a) Il gestore della vendita telematica è: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL.

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

2. Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto in via

telematica.

a) I soggetti interessati, escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi, dovranno formulare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

b) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell'ordinanza di vendita.

c) L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica.

d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) del modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.

e) L'offerta di acquisto 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.

f) L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 p.e.c., ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

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

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita; in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata

all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Professionista Delegato entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

#### OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

#### 3. Cauzione.

a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del Gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:

IBAN: IT 71 X 030 69118 84100 0000 10203, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale: "ASTA".

b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.

c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, non oltre 5 giorni dalla comunicazione da

parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.

d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

\* \* \* \* \*

4. Oneri fiscali e versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

a) L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che, in nessun caso, può essere superiore ai 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

Il professionista delegato provvede ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall' art. art. 585 c.p.c. e art. 22 d.lgs 21.11.2007, n. 231. La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario, nel rispetto dell'incipit dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento, secondo le indicazioni fornite con Circolare dalla Sezione commerciale del Tribunale di Lecce di Novembre 2023.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle

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

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

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

\* \* \* \* \*

#### 5. Regime della vendita.

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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;

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

e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

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

g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

\* \* \* \* \*

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli

offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita emessa il 25.11.2025.

\* \* \* \* \*

Il professionista delegato Avv. Antonio Cerfedà, con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfedà@libero.it; pec: cerfedà.antonio@ordavvle.legalmail.it., è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili, le richieste potranno essere inoltrate allo stesso Custode Giudiziario, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. (e quindi utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>); le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

Lecce, 24.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfedà