



TRIBUNALE DI LECCE

G.E. Dr. Italo Mirko De Pasquale
Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2025 R.G.E.
Custode Giudiziario avv. Giampaolo Salvatore
TEL. 0832 315113 MOB. 338 8515616 - EMAIL: avvgiampaolosalvatore@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'avv. Giampaolo Salvatore con studio in Lecce alla via Luigi Sturzo n. 13, cell. 3388515616, PEC salvatore.giampaolo@ordavvle.legalmail.it, e-mail avvgiampaolosalvatore@gmail.com nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza emessa in data del 2.2.2026,

AVVISA

che il **16 OTTOBRE 2026, alle ore 11,00** (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, ossia il **23 OTTOBRE 2026**, nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it, relativa al gestore società Abilio spa, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente 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

Piena proprietà di immobile assimilabile a rustico a CASARANO in Via Sansonetti angolo via Astore snc, della superficie commerciale di 1.096,40 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Immobile storico identificato come Palazzo Astore (denominato anche Palazzo Latrofa), ubicato in Casarano, in centro storico, tra via Elisa Sansonetti (già via Nino Bixio) e via Francesco Antonio Astore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 4.5 media.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700.

L'immobile identificato come Palazzo Astore (denominato anche Palazzo Latrofa), è ubicato in Casarano, in centro storico, tra via Elisa Sansonetti (già via Nino Bixio) e via Francesco Antonio Astore.



E' delimitato a sud da via Elisa Sansonetti, ad est da via Astore; confina a nord con le proprietà censite al catasto al fg. 20, pt.lla 432 e 1822 mentre ad ovest con le proprietà censite al catasto al fg.20, pt.lla 1525 e 421.

Il CTU ritiene che dall'analisi della documentazione reperita dal CTU e da quanto visionabile dal sito "vincoli in rete" del Ministero dei Beni Culturali nonché dall'analisi della tipologia di costruzione l'edificazione del palazzo risale al secolo XVII.

Si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) con lastricato di proprietà.

L'ingresso allo stabile è possibile sia da via Sansonetti (già via Bixio) che da via Astore. Entrambi gli ingressi, danno accesso a due androni distinti che a loro volta si immettono in rispettive corti scoperte che danno accesso ai vani al piano terra.

Negli androni sono presenti delle rampe di scale (costituite da gradini in pietra) che collegano il piano terra ai ballatoi esterni del piano primo (che si affacciano sulle corti) e dai quali si accede ai vari locali dello stesso piano.

È presente una terza corte minore, interclusa, che permette l'ingresso di luce ed aria nei locali interni.

In tre punti del piano primo sono presenti delle rampe di scale (due di queste estremamente strette) per accedere al lastricato solare.

La struttura portante è interamente in conci di tufo locale con paramenti murari a sacco per murature perimetrali e per alcune murature esterne; le tramezzature interne sono in tufo di varie sezioni. La copertura è interamente a volta ed in particolare del tipo "a botte" al piano terra, e "a botte" e "a crociera del tipo a spigolo" a piano primo. Solo un piccolo vano al piano primo presenta un solaio del tipo a "margherita". Sul lastricato solare sono presenti due piccoli vani ormai completamente privi di copertura.

In più zone sono presenti cisterne interrato un tempo utilizzate per la raccolta di acque piovane.

Il lastricato solare in parte è ricoperto in cocciopesto e in parte con lastre in pietra di Cursi.

Le facciate esterne sono in tufo a faccia vista con elementi aggettanti a delineare le arcate soprastanti le finestre e l'ingresso a piano terra fronte via Elisa Sansonetti. Sul prospetto in via Astore le cornici sono molto più semplici e limitate al piano primo. Un marcapiano in tufo del tipo a mensola interessa l'ultimo piano di copertura lungo i due prospetti su strada pubblica.

Le superfici interne sono ricoperte da intonaco (in buona parte danneggiato) su cui sono visibili, in particolare in alcune stanze al piano primo, pitturazioni decorative ormai danneggiate ed in parte ricoperte da successivi strati di pittura monocromatica.

Le pavimentazioni sono ormai del tutto inesistenti. Solo in alcuni punti è ancora visibile del battuto di cemento alternato a pavimentazione di graniglia e cemento. Nella corte e nel porticato con ingresso da via Sansonetti sono presenti delle pavimentazioni in basoli di pietra. Al piano primo sono presenti alcune pavimentazioni in battuto alla veneziana intervallate da pavimentazioni di recente fattura in graniglia di cemento. In alcune stanze del piano primo le pavimentazioni sono state rimosse per procedere a rinforzi strutturali delle volte.

Le aperture esterne sono prive di infissi. Lo stesso dicasi per le porte interne.

Parte degli infissi sono stati rimossi ed accatastati all'interno dei locali. Si ritiene molto difficile il loro riutilizzo in considerazione della tipologia (legno con vetro semplice ed oscuranti in legno) e del loro stato di degrado.

Non è presente alcun tipo di impianto (idrico-fognante, elettrico, termico).

Ad oggi l'immobile si presenta sostanzialmente in uno stato completo di degrado e trascuratezza per cui necessita di sostanziali interventi.

1. Presenta un quadro fessurativo diffuso, soprattutto al primo piano dovuto in parte a cedimenti in fondazione ed in parte ad assestamenti della struttura nel tempo.

2.Gli intonaci sono deteriorati a causa dell'umidità e della totale assenza di manutenzione nel tempo;

3.Non sono presenti serramenti.

4.Non sono presenti pavimentazioni e rivestimenti.

5.Non è presente alcun tipo di impianto (idrico-fognante, termico, elettrico).

6. Si rende necessario il completamento di alcune opere murarie

L'immobile è da considerarsi quindi allo stato rustico con l'aggravante della necessaria esecuzione di sostanziali rinforzi strutturali e del completamento di alcune opere murarie per rendere la struttura funzionale agli standard attuali (tali da ricavare i servizi primari quali ad esempio quelli igienici).

Identificazione catastale:

• foglio 20 particella 1820 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 16, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 55,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T.

• foglio 20 particella 1820 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T.



- foglio 20 particella 1820 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T,
- foglio 20 particella 1820 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 15-17 CASARANO, piano: T,
- foglio 20 particella 1820 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 25, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T,
- foglio 20 particella 1820 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T,
- foglio 20 particella 1820 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1,
- foglio 20 particella 1820 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1,
- foglio 20 particella 1820 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1
- foglio 20 particella 1820/1821 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Francesco Antonio Astore n. 22, piano: Terra, Particella 1820 graffata alla particella 1821
- foglio 20 particella 1820 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: T
- foglio 20 particella 1820 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1
- foglio 20 particella 1820 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1
- foglio 20 particella 1820 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1,
- foglio 20 particella 1820 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 45,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 11-13 CASARANO, piano: T
- foglio 20 particella 1820 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 45,96 Euro, indirizzo catastale: via Elisa Sansonetti 13 - Casarano, piano: T. Atto di compravendita non volturato.
- foglio 20 particella 1820 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 3.357,00 Euro, indirizzo catastale: via Elisa Sansonetti n°13, piano: T. Atto di compravendita non volturato.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1, per lavori di restauro, recupero funzionale e consolidamento di Palazzo Astore sito via F.A. Astore e via N. Bixio, 1° stralcio, rilasciata il 12/02/2015 con il n. 14 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Permesso di costruire N. 2, per lavori di restauro, recupero funzionale e consolidamento di Palazzo Astore sito via F.A. Astore e via N. Bixio, 2° stralcio, rilasciata il 19/03/2015 con il n. 29 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°2470 del 16/12/2008 - delibera di Giunta Regionale, l'immobile ricade in zona A re (restauro) . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. 4.3.1.1 N.T.A. del Piano regolatore Generale – PRG - vigente) in cui sono consentiti interventi di restauro (art. 3.3.3.3 N.T.A. del PRG) . Il titolo è riferito solamente al foglio 20, pt.lla 1821 e 1820 per circa 140 mq PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°2470 del 16/12/2008 - delibera di Giunta Regionale, l'immobile ricade in zona A rc (risanamento conservativo) . Norme tecniche di attuazione ed indici: sono consentiti interventi di risanamento conservativo (art. 3.3.2.4 e art. 3.3.3.4 N.T.A. del PRG) . Il titolo è riferito solamente al foglio 20, pt.lla 1820 per la restante parte Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) vigente, in forza di delibera delibera n. 176 del 16/02/2015., Norme tecniche di attuazione ed indici: Con riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con delibera n. 176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015 il suddetto immobile è soggetto alle Direttive e Prescrizioni previste per i:

1. Coni Visuali (componente dei valori percettivi e controllo paesaggistico) art 143, comma 1, lett. e, del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.

1. Città Consolidata (per circa metà della superficie) art 143, comma 1, lett. e, del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 vigente.

Norme tecniche di attuazione ed indici:



Il bene è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 22/01/2004 n. 42: nello specifico è stato dichiarato bene di interesse culturale con DM del 10/09/1974 e DM del 29/01/1975 ai sensi della ex legge 1° giugno 1939, n. 1089 con successiva validità ai sensi dell'art. 128 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano note aggiuntive (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso di costruire L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica di sanatoria con richiesta dei vari pareri agli organi competenti (soprintendenza): €.15.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno Questa situazione è riferita solamente a Intero immobile. L'immobile è stato oggetto di recente rilascio di permesso di costruire n° 14 del 12/02/2015 e n°29 del 19/03/2015 per interventi "restauro, recupero funzionale e consolidamento di palazzo Astore" rilasciato a N.T.A. Nuove Tecnologie Avanzate srl. L'inizio dei lavori è avvenuto in data 30/03/2015 e 27/06/2016. Di fatto, in fase di sopralluogo, sulla base degli elaborati grafici estratti dal Comune di Casarano e relativi ai suddetti PdC (Allegati 15 e 16), si sono rilevate delle opere edili realizzate verosimilmente in data successiva al suddetto inizio lavori e consistenti in: 1. Demolizione di murature interne 2. Aperture di porte 3. Chiusure di porte 4. Realizzazione di tramezzature interne 5. Rimozione di infissi 6. Rinforzi volte piano terra 7. Cerchiature in cemento armato 8. Esecuzione di architravi e piccoli rinforzi puntali 9. Installazione di tiranti in acciaio 10. Demolizione di un vano aggettante a piano primo Il tutto come da planimetrie allegate (Allegato 17 e 18). Trattasi di interventi non invasivi, che non hanno comportato lo stravolgimento della struttura originaria dello stabile. Non sono state apportate variazioni in aumento della volumetria. I suddetti permessi sono ormai scaduti ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001. L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità. Le opere ad oggi realizzate, non avendo interessato la volumetria, sagoma e prospetti del fabbricato, essendo comunque conformi a quanto a suo tempo autorizzato dagli organi competenti, si ritengono non ostativi al rilascio di un futuro permesso di costruire

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Catastale a seguito di regolarizzazione edilizia L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica Catastale: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile.

Le planimetrie acquisibili dal sistema informativo del catasto (Sister) sono relative ai subalterni 9, 11, 12, 13, 15 e 16. Per le restanti, essendo unità censite in categoria F, non sono presenti planimetrie catastali ma solo elaborati planimetrici. In merito al subalterno 17, non si rinviene alcun tipo di planimetria catastale neanche da ricerche all'archivio del Catasto di Lecce. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto precedente ai lavori di cui al permesso di costruire n° 14 del 12/02/2015 e n°29 del 19/03/2015 decritti precedentemente. Andrebbe eseguita una pratica di regolarizzazione catastale tenendo conto dei lavori eseguiti con i suddetti permessi e dell'attuale stato degli immobili.

Inoltre si deve procedere alla voltura dell'atto di compravendita per notaio Rosario Pallara del 09/04/2015, rep 31118, raccolta 16052 (Allegato 07) relativo alla particella 1820 sub 13 e sub 17.

Attualmente infatti i subalterni 13 e 17 risultano ancora attribuiti agli eredi Casto

CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

L'immobile risulta privo di impianti elettrici, idrico-fognanti e termici

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo eseguito dal CTU ing. Alessandro Marzo l'immobile risulta libero.



N.B.

IL BENE È SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL D. LGS. 22/01/2004 N. 42; NELLO SPECIFICO È STATO DICHIARATO BENE DI INTERESSE CULTURALE CON DM DEL 10/09/1974 E DM DEL 29/01/1975 AI SENSI DELLA EX LEGGE 1° GIUGNO 1939, N. 1089 CON SUCCESSIVA VALIDITÀ AI SENSI DELL'ART. 128 DEL D. LGS. 22/01/2004 N. 42.

PERTANTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 59,60 E 61 DEL D. LGS. 22/01/2004 N. 42 L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEVE ESSERE COMUNICATA ENTRO 30 GG AL MINISTERO DEI BENI CULTURALI CHE, NEL TERMINE DI GG. 60 DALLA COMUNICAZIONE, PUÒ AVVALERSI DEL DIRITTO DI PRELAZIONE VANTATO SUL BENE STAGGITO.

L'AGGIUDICATARIO DEVE VERSARE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE ED IL DECRETO DI TRASFERIMENTO È SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO AL SUCCESSIVO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ED È EFFICACE SOLO SE IL MINISTERO DEI BENI CULTURALI O CHI DI COMPETENZA NON ESERCITA LA PRELAZIONE.

IN CASO DI ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, L'AGGIUDICATARIO HA DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DEL PREZZO VERSATO.

- **Prezzo Base: euro 517.905,00 oltre oneri fiscali se dovuti**
- **Offerta minima: 388.429,00**
- **Rilancio minimo: euro 10.000,00**
- **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.

Il predetto bene è meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto, ing. Alessadnro Marzo, depositata in data 28.11.2024, 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.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 9 OTTOBRE 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, 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 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, 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 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 minorenni 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, Abilio Spa, le cui coordinate sono: **IT19R0339512900052001112666, BIC ITTPIT2MXXX**, 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è



iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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



trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

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

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria*



hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

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

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e



non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti alla 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'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto; che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;



che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo; che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati; che la partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

INFORMA

- l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;

- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato;

Lecce, lì 1 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giampaolo Salvatore

