



TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. GIANCARLO MAGGIORE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 284/2025 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ADELE GAETANA LAGNA
TEL. 328 4427677 EMAIL: avvadelelagna@alice.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Adele Gaetana Lagna (C.F.:LGNDGT71E67D862U), con studio in Galatina (LE), alla via Consenti n. 12, cell. 328 4427677, pec: lagna.adelegaetana@ordavvle.legalmail.it, e-mail: avvadelelagna@alice.it, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 25.03.2026

AVVISA

che il **giorno 30 settembre 2026 alle ore 11,00**, tramite la piattaforma del Gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO s.r.l.**, www.fallcoaste.it, 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.

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato l'esame e la deliberazione sulle offerte pervenute e **terminerà** il quinto giorno successivo (esclusi dal computo i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale) cioè il **7 ottobre 2026** nel medesimo orario in cui è iniziata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo Popolare sita in Sannicola (LE) alla Via Aria Sana s.n.c. (catastalmente identificata come Via Crumisi s.n.c.), della superficie commerciale, comprensiva delle pertinenze, di 291,47 mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 32, particella 1130, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 138 mq, escluse aree scoperte 121mq, Rendita 238,60€, indirizzo catastale: via Crumisi piano Terra.

Trattasi di fabbricato unifamiliare con finalità residenziale costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano adibiti ad abitazione), n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo ed una retrostante ed infine dal lastricato solare di copertura. Il tutto di esclusiva pertinenza.

L'ingresso all'intero lotto avviene dall'"area esterna antistante" di pertinenza che dà su via Aria Sana, mentre l'area esterna retrostante si affaccia su una campagna confinata con altra proprietà, lateralmente confina con lotti di simile tipologia costruttiva di altre proprietà.

Dalla via Aria Sana snc per mezzo di un cancello automatico (funzionante) si accede all'"area esterna antistante" dalla quale a sua volta si accede sia al fabbricato originario-abitazione di n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) sia a un fabbricato abusivo di n. 1 piano fuori terra (piano terra) realizzato a rustico con funzione presumibilmente di box auto e n. 2 vani non definibili dal punto di vista della finalità. Dall' "area esterna antistante" si accede al fabbricato originario adibito ad abitazione che risulta al piano terra caratterizzato da un ulteriore ampio ambiente abusivo identificato come "soggiorno", il quale è divenuto il nuovo accesso all'abitazione stessa.

L'accesso all'intero "LOTTO UNICO" avviene da un cancello unico, sia carraio che pedonale, che dà sulla via comunale Aria Sana ed è sprovvisto di numero civico. Da tale cancello carraio (automatico) si accede nell'area esterna antistante al corpo di fabbrica originario (quella che nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi redatto del CTU si caratterizza come "area scoperta 01") comprendente: un ampio percorso sia pedonale che carraio finalizzato cioè all'accesso e sosta di autoveicoli e porzioni a verde (aiuole), che sviluppano circa una superficie netta pari a 118,15mq; un terrazzo posto a livello del vano soggiorno (abusivo) dal quale si accede al fabbricato originale-abitazione, che sviluppa una superficie netta pari a 22,50. Nello stesso terrazzo sono collocati una caldaia e una pilozza.

In quest'area esterna antistante, accorpato su 3 lati del muro di cinta, è stato realizzato un ampio fabbricato abusivo di un solo piano fuori terra (piano terra) che si presenta a rustico. In questo fabbricato abusivo sono presenti n.3 vani la cui funzione non è definita con chiarezza. Infatti si può solo presumere, che uno dei tre vani che caratterizzano il fabbricato abusivo stesso e che nella planimetria di rilievo del CTU viene identificato come "Vano abusivo 01", risulti avere funzione di box-auto per la presenza di un'ampia basculante. Tale basculante è anche l'unico accesso al fabbricato abusivo stesso, mentre i restanti due vani identificati come "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" risultano non avere una chiara funzione.

Il "Vano abusivo 01" ha una superficie netta pari a 30,15mq, il "Vano abusivo 02" ha una superficie netta pari a 37,80mq e infine il "Vano abusivo 03" ha una superficie netta pari a 4,25mq.

E' inoltre presente uno scoperto retrostante rispetto al fabbricato originario-abitazione denominato nella planimetria di rilievo come "area scoperta 02" il cui accesso non avviene né dal fabbricato originario-abitazione né esternamente al lotto. Esso si presenta come un'area a verde abbandonata con un muro di cinta, visibilmente danneggiato-diroccato, che lo delimita. La superficie netta di quest'"area scoperta 02" è pari a 50mq.

Dall'area esterna antistante il fabbricato originario-abitazione, mediante una rampa di scale esterna in muratura, si accede al terrazzo posto allo stesso livello del nuovo vano abusivo ("soggiorno") dal quale si accede a sua volta all'immobile-abitazione originario caratterizzato da numero 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Il fabbricato originario-abitazione si compone al piano terra dei seguenti vani, identificati nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi come: “soggiorno” (abusivo) di 28,30mq netti (altezza interna – tetto a unica falda inclinata con altezza interna netta massima di m 2,80 e minima di m 2,30), una “cucina-pranzo” di 21,70mq netti (altezza interna netta di m 4,53), “ripostiglio” di 3,10mq netti (altezza interna netta variabile perché ricavato nel sottoscala), “letto 01” di 18,05mq netti (altezza interna netta di m 3,90) e un “bagno 01” di 5,50mq netti (privo di aerazione naturale ma con aerazione forzata; altezza interna netta di m 3,04, ed è situato al disotto del terrazzino al piano primo). Dal soggiorno abusivo al piano terra mediante una scala interna ad una rampa si raggiunge il pianerottolo del piano primo dal quale si accede sia ai vani del piano primo che ad un terrazzino. Il terrazzino ha una superficie netta di 4,60mq. Il piano primo si compone dei seguenti vani: “studio” di 13,50mq netti (altezza interna netta di m 3,95), “cucina 02” di 8,00mq netti (altezza interna netta di m 3,54), “letto 02” di 13,30mq netti (altezza interna netta di m 3,66) e un “bagno 02” di 3,90mq netti (sprovvisto di un solaio o di una copertura soffitto quindi il bagno è in comunicazione diretta con il vano “letto 02”).

Dal vano “letto 02” al piano primo, tramite una porta con anta a specchio si accede al vano scala interno che porta al “lastricato solare di copertura” che ha una superficie netta pari a 34,24mq. Il “lastricato solare di copertura”, nonostante sia di esclusiva proprietà/pertinenza dell’immobile oggetto dell’esecuzione, risulta liberamente comunicante, senza muretti di delimitazione, con la proprietà confinante. Esso è caratterizzato da un’ampia superficie calpestabile corrispondente alla superficie sviluppata dal piano primo del fabbricato originario-abitazione. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l’antenna tv, un’unità esterna di climatizzatore e una canna fumaria corrispondente all’ex camino presente al piano primo nello specifico nel vano sottostante identificato come “cucina 02”.

Come in precedenza detto l’ingresso all’intero lotto avviene dal prospetto con il muro di cinta realizzato in blocchi di carparo in discrete condizioni sia manutentive che estetiche. Su tale muro di cinta si apre il cancello elettrico funzionante realizzato in metallo verniciato di colore bordò che è in condizioni manutentive insufficienti e presenta evidenti porzioni di ruggine.

L’ingresso carraio è interessato da corpi illuminanti incassati nella parte inferiore della muratura in carparo, e da un faro da esterno che sormonta uno dei pilastri in carparo dell’ingresso e che si presenta in sufficienti condizioni, vi è inoltre una telecamera. Da tale ingresso si accede all’“area scoperto 01” che corrisponde al percorso sia pedonale che a quello per gli autoveicoli oltre che di sosta degli stessi. L’“area scoperto 01” antistante il fabbricato originario-abitazione da un lato è caratterizzata da un muretto basso realizzato in carparo con una staccionata in legno di colore bianco in discrete condizioni manutentive ed estetiche. E’ presente anche una stretta e lunga aiuola contenente arbusti. La pavimentazione del percorso e della sosta pedonale e di autoveicoli è realizzata in battuto di cemento e si presenta in sufficienti condizioni.

Sul lato opposto al muretto basso con staccionata è stato realizzato il già citato fabbricato abusivo di un solo piano (terra) con il prospetto esterno sull’“area scoperto 01” grossolanamente “rifinita” con

ampie porzioni intonacate ed altre lasciate a rustico. Sono presenti infissi in pvc con vetrocamera ma sono solo appoggiati nel varco vuoto, si presentano privi di imbotti e non sono fissati. L'infisso esterno corrisponde al "vano abusivo 03" risulta mancante.

La muratura perimetrale del fabbricato abusivo è costituita prevalentemente da blocchi di tufo ma anche da blocchi forati in cemento localizzati in sporadiche porzioni, il tutto si presenta in condizioni manutentive insufficienti ed esteticamente mediocri. L'unico ingresso a tale fabbricato abusivo avviene da una basculante per autoveicoli nella quale è ricavata una porta pedonale. La funzione di questa basculante è permettere l'accesso nel vano identificato come "Vano abusivo 01". La basculante si presenta in condizioni mediocri, risulta necessaria un'adeguata manutenzione del meccanismo manuale di apertura. Il "Vano abusivo 01" oltre che avere la funzione di ricovero autoveicoli risulta essere utilizzato anche come deposito. Internamente sia i muri perimetrali che le tramezzature divisorie interne sono a rustico realizzate in blocchi di tufo. Dal "Vano abusivo 01" mediante una vecchia porta in legno, datata ed in pessime condizioni, si accede al "Vano abusivo 02" anche questo utilizzato come deposito con la presenza di un'apertura (occultato con un pannello in legno) comunicante direttamente con il lotto confinante di altra proprietà. Dal "Vano abusivo 02" si accedrebbe (attualmente non accessibile, ma visionabile) in un piccolo vano identificato come "Vano abusivo 03" anche questo totalmente a rustico e non utilizzato.

Questo fabbricato abusivo ha la pavimentazione in battuto di cemento in mediocri condizioni, mentre il soffitto inclinato ad unica falda è realizzato da strutture portanti con travi longitudinali in legno poggiate su travi trasversali in putrelle metalliche a sezione a doppia "T" poggiate su pilastri realizzati con blocchi in cemento forati rivestiti da blocchi di tufo, il tutto sormontato da pannelli termoisolanti. Tutto si presenta in insufficienti e grossolane condizioni. Nel fabbricato abusivo su descritto è presente solo l'impianto elettrico realizzato in maniera rudimentale e non sottotraccia, i corpi illuminanti sono delle semplici lampadine il tutto in condizioni mediocri. Questo fabbricato risulta essere abusivo e non conforme rispetto a quanto ufficialmente definito dall'unica Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE). Tale difformità deve essere considerata rilevante in quanto si riferisce ad un importante incremento di volumetria. Inoltre tale fabbricato abusivo oltre a non essere conforme urbanisticamente risulta difforme anche catastalmente.

Nell'"area scoperto 01" è presente una rampa di scale a cielo aperto realizzata in muratura pitturata di grigio, delimitata da muretti di contenimento intonacati e pitturati di colore giallino e sormontati da livellini in cemento anch'essi pitturati. Nel muretto della scala nel lato rivolto verso i gradini sono incassati dei corpi illuminanti segnapasso (faretti rettangolari per esterno) in discrete condizioni. Da tale scala si accede ad un "terrazzo" situato a livello del fabbricato originario-abitazione. Il "terrazzo" è delimitato da un lato dal muro di cinta del lotto, da un altro lato dal vano abusivo "soggiorno" accorpato al fabbricato originario-abitazione, mentre per i restanti due lati uno corrisponde al muro della scala esterna e l'ultimo all'"area scoperto 01". Il "terrazzo" ha una pavimentazione in battuto di cemento di colore grigio, i muretti sono realizzati in muratura intonacati e pitturati di colore giallo

sormontati da livellini in cemento anch'essi pitturati, inoltre in questi muretti sono interposte delle porzioni di balaustre in ferro zincato che si presentano in mediocri condizioni con evidente presenza di ruggine e scrostamento della verniciatura. Nel terrazzo sono collocati arredi economici per esterno, una pilozza ed in un angolo è collocata discretamente nascosta la caldaia.

Da questo terrazzo si accede al vano abusivo in accorpamento al fabbricato originario-abitazione denominato nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi come "soggiorno". A tale vano abusivo ("soggiorno") si accede da un'ampia porta finestra realizzata in pvc effetto legno con vetro camera, che a tutti gli effetti è divenuto l'unico accesso al fabbricato originario-abitazione. Tale "soggiorno si presenta ad un solo piano, con una copertura inclinata a falda unica (coibentata). Internamente il "soggiorno" è caratterizzato da una pavimentazione in gres-porcellanato di colore chiaro con fughe scure in discrete condizioni. Il soffitto e i muri sono regolarmente intonacati e pitturati di colore chiaro in discrete condizioni, l'impianto elettrico è di "recente realizzazione" sottotraccia ed è presente un impianto di climatizzazione con un'unità split interna ed un'unità esterna (funzionante). L'illuminazione è a soffitto e si presenta priva di lampadario con solo la lampadina a vista, il riscaldamento avviene attraverso un calorifero in alluminio di recente fattura che si presenta in buone condizioni e mediante una stufa a gas. Gli infissi esterni sono in discrete condizioni realizzati in pvc finitura legno con vetro camera e veneziane poste esternamente infine le cassette elettriche sono incassate nei muri comprese di frutti di colore nero ma prive delle placchette. Questo vano identificato come "soggiorno" è abusivo e tale tipologia di difformità risulta di rilevante importanza in quanto consiste in un aumento di cubatura/volumetria. Tale difformità non trova ovviamente corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 (unica pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo redatto dal CTU.

É da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi la maggior parte degli ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014, questo deriva dall'effettivo uso dei vani nello stato attuale dei luoghi - realtà (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Da questo vano abusivo ("soggiorno"), mediante un ampio arco passante, il soggiorno viene messo in comunicazione direttamente e senza porta con il piano terra del fabbricato originario-abitazione, nello specifico con il vano identificato nella planimetria di rilievo come "cucina-pranzo". Questo vano è coperto da una volta a stella, l'illuminazione e l'aerazione naturale provengono dal libero collegamento con il vano adiacente "soggiorno" (vano abusivo). Per tutto il piano terra di questo fabbricato la pavimentazione e il battiscopa non sono quelli originari ma sono come quelli del "soggiorno" abusivo gres-porcellanato in discrete condizioni. I muri sono intonacati e pitturati di colore chiaro in sufficienti condizioni fatta eccezione per delle tracce di umido di risalita provenienti dal vespaio. Il soffitto a volta è intonacato e pitturato e presenta delle evidenti macchie di umidità e condensa, si presenta in mediocri condizioni. Nella parte bassa dei muri sono presenti tracce di umido di risalita tipicamente dovuta ad un inadeguato vespaio isolante. In questo vano "cucina-pranzo" è presente una piccola parete attrezzata con piano cottura, lavello etc di fattura economica e in

mediocre condizione. In questo vano sono collocati il quadro elettrico, un citofono e un termostato. L'illuminazione è a soffitto con un lampadario di tipo economico, ed è presente un calorifero in alluminio di "recente fattura" ed in discrete condizioni. L'impianto elettrico in parte è sottotraccia e in parte a vista, le cassette elettriche sono incassate nei muri con presenza di frutti di colore nero ma prive delle placchette e si presentano in sufficienti condizioni.

Da questo vano "cucina-pranzo" mediante una porta a soffietto in materiale plastico in pessime condizioni si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, sono installate al suo interno anche una lavatrice ed una asciugatrice.

Sempre dal vano "cucina-pranzo" per mezzo di una porta in legno di fattura datata sia nella sua essenza che esteticamente e in pessime condizioni, si accede nel vano identificato come "letto 01" anche in questo caso con volta a stella e finiture come il vano descritto in precedenza. In questo vano sono presenti: infissi esterni ricavati nella parte alta dei muri con apertura elettrica a ribalta (funzionanti) realizzati in pvc finitura effetto legno in vetrocamera; un impianto di climatizzazione mediante un'unità interna split con relativa unità esterna; rivestimento di tre della 4 pareti del vano con pannelli in cartongesso sicuramente utilizzati per l'occultamento di una forte presenza di umidità. Tali pannelli sono regolarmente pitturati e si presentano in condizioni sufficienti. All'interno di questo vano "letto 01" è presente un finestro realizzato con telaio in alluminio cromato e vetro a specchio. Tale finestro è in condivisione-comunicante con il vano adiacente il "bagno 01", quindi non è un infisso che dà verso l'esterno, e si presenta in discrete condizioni. La volta a stella del vano "letto 01" presenta delle evidenti macchie di umido oltre che un'ampia macchia giallastra che risulta frutto della rottura della tubazione del bagno posto al piano primo ("bagno 02"). La volta si presenta in mediocri condizioni. Per il vano "letto 01" le finiture dei pavimenti, muri, l'impianto elettrico, calorifero, lampadario etc sono come quelli descritti in precedenza e si presentano nelle stesse condizioni. Dal vano "letto 01" mediante una porta in legno di fattura datata sia nella sua essenza che esteticamente in condizioni pessime, si accede al vano identificato come "bagno 01", questo vano è ricavato in corrispondenza del "terrazzino" del piano primo. Nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 quello che al piano terra risulta essere un lungo corridoio, corrispondente al sottoscala che collega il piano terra al piano primo ed al terrazzino posto al piano primo, nello stato attuale dei luoghi risulta essere stato diviso in due porzioni per ricavare il "bagno 01" e il "ripostiglio". Questi due vani "bagno 01" e "ripostiglio" non sono conformi all'unica pratica edilizia presente ed approvata ma si tratta di una difformità sanabile. Il "bagno 01" si presenta privo di aerazione naturale ma è munito di aerazione artificiale, è privo di luce naturale in quanto il finestro presente non dà verso l'esterno ma nel vano "letto 01" pertanto dal punto di vista normativo risulta essere inutile. Il "bagno 01" risulta essere completo di lavello, bidet, water (con cassetta di scarico in materiale plastico), di un termoarredo verticale moderno in buone condizioni e di un box doccia in muratura con tendina in materiale idrorepellente. Il "bagno 01" è caratterizzato dallo stesso pavimento in piastrelle di forma quadrata in gres-porcellanato con fughe scure come nel resto degli ambienti che compongono il piano terra, in sufficienti condizioni. Il piatto doccia e le pareti corrispondenti

all'ingombro stesso della doccia sono rivestiti da tesserine di cm 2x2 di colorazione bianche e azzurre effetto mosaico per un'altezza pari a 1,96m, così come le restanti pareti del bagno sono rivestite dello stesso materiale ma per un'altezza di 1,65m. Il rivestimento del "bagno 01" soprattutto nella doccia risulta in condizioni mediocri addirittura con diverse tesserine mancanti. Il "bagno 01" è coperto da una volta a botte con evidenti tracce di umidità-muffa.

Dal vano abusivo identificato come "soggiorno" si accede anche al vano scala interno al fabbricato originario-abitazione che risulta l'unico collegamento verticale tra il piano terra e il primo piano.

Esso è caratterizzato da un'unica rampa molto ripida che sbarca in un pianerottolo di smistamento sia per i vani posti al piano primo che per l'accesso ad un "terrazzino" esterno. Il "terrazzino" risulta, come piano di calpestio, sottoposto rispetto al pianerottolo e al piano primo. L'accesso dal pianerottolo del vano scala interno al fabbricato al "terrazzino" esterno avviene mediante una porta realizzata in pvc effetto legno con vetro camera in discrete condizioni. Sono poggiati nel terrazzino dei blocchi di muratura a modo di gradini per coprire l'esistente dislivello tra il pianerottolo e il terrazzino stesso. Il "terrazzino" non ha una particolare funzione, su uno dei muri che lo circoscrivono è posizionata un'unità esterna per la climatizzazione. La pavimentazione risulta indecifrabile in quanto è coperta da uno strato di guaina bituminosa (impermeabilizzante) di colore grigio in pessime condizioni. Una parte del "terrazzino" è direttamente comunicante con uno scoperto dell'immobile confinante di altra proprietà.

Dal pianerottolo del vano scala evidenziato in precedenza si accede al piano primo, nello specifico nel vano identificato come "studio". Tale vano è coperto da una volta a stella parzialmente visibile in quanto condivisa da vani adiacenti ("bagno 02" e "Letto 02"). Le pareti e la volta sono regolarmente intonacati e pitturati ma sono presenti evidenti e ampie macchie di umido sulle stesse. La pavimentazione è sicuramente frutto di una manutenzione (SCIA n. 25/2014) concomitante con quella avvenuta al piano terra infatti anche in questo caso è realizzata in gres-porcellanato di colore chiaro con fughe scure. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'illuminazione è a soffitto (lampadario) e sono presenti un termosifone in ghisa di colore bianco (discrete condizioni) e un'unità interna split di climatizzazione. L'infisso esterno è di "recente" fattura con apertura ad anta realizzato in pvc con finitura effetto legno con vetrocamera (in discrete condizioni) munito anche di inferriata esterna in metallo verniciata. Dallo "studio" si accede ai vani identificati come "letto 02" e "cucina 02". La "cucina 02" attualmente viene utilizzata esclusivamente per contenere oggettistica varia, ha un soffitto con volta a botte pitturato di colore bianco in pessime condizioni e sono evidenti macchie di umido. Le pareti della "cucina 02" oltre che regolarmente intonacate e pitturate di bianco in pessime condizioni per la presenza di umidità, sono anche rivestite da tesserine di formato 2x2 fino ad un'altezza di circa 1,50m (in condizioni insufficienti). In questo vano è presente anche un vecchio camino non più utilizzato nel quale è stata ricavata una finestra. Tale vano al suo interno presenta n 2 finestre di cui una, quella ricavata nel camino, con apertura ad anta e l'altra posizionata su una parete nella parte alta con un'apertura a ribalta. Entrambe sono realizzate in pvc con finitura effetto legno e vetrocamera (in discrete condizioni).

Dal vano "studio" si accede, come già in precedenza sottolineato, anche nel vano "letto 02" con annesso il "bagno 02". L'accesso dallo "studio" al "letto 02" avviene da un varco non chiuso pertanto

i due vani risultano liberamente collegati. Nel vano “letto 02” è stato ricavato il “bagno 02” mediante la presentazione della Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014. Questo bagno attualmente risulta inutilizzato per delle problematiche all’impianto idrico. Dal “letto 02” si accede al “bagno 02” tramite una porta in legno verniciato bianca di tipologia a scorrere su binario esterno di fattura grossolana-datata ed in cattive condizioni. Il bagno si presenta privo di aerazione sia naturale che artificiale. E’ privo di luce naturale (cieco) in quanto è interposto tra i vani “studio” e “letto 02”. Presenta una problematica rilevante di idoneità igienico -sanitario sia rispetto alla sua qualifica di bagno sia rispetto al vano confinante “letto 02”. Infatti il muro che attualmente separa i due vani (“letto 02” e “bagno 02”) non è a tutta altezza (non si chiude fino al soffitto) ma è interrotto abbondantemente prima. Tale aspetto diventa un problema in quanto il “bagno 02” è anche sprovvisto del soffitto (non è chiuso orizzontalmente). La mancanza di separazione fisica tra i due ambienti pone una rilevante contaminazione tra i due ambienti stessi, aspetto questo che dal punto di vista della normativa igienico- sanitaria risulta assolutamente non consentito. Pertanto tale bagno, nella situazione attuale, non è conforme e si richiede un adeguato completamento. Il “bagno 02” risulta essere completo di lavello, bidet, water (con cassetta di scarico in materiale plastico), un termoarredo verticale moderno in buone condizioni e un piatto doccia in ceramica e un box doccia (commerciale) realizzato con struttura in alluminio e pannellatura in plexiglass non trasparente ma in sufficienti condizioni. Il “bagno 02” è caratterizzato dallo stesso pavimento in piastrelle di forma quadrata in gres-porcellanato con fughe scure come nel resto degli ambienti che compongono il piano primo. Le pareti sono rivestite da tessere di cm 2x2 di colorazione rossastra che nell’angolo doccia hanno un’altezza pari a 2,00m, mentre per le restanti pareti l’altezza è di circa 1,50m. Le pareti sono pitturate di bianco fatta eccezione per una che risulta pitturata con effetto “spugnato” di colore ocra. Al suo interno è presente un boiler per l’acqua calda e l’illuminazione è a parete (lampadina a vista).

Il vano identificato come “Letto 02” ha il pavimento come il resto del piano (gres-porcellanato di colore chiaro) in condizioni in generale sufficienti nonostante vi siano alcune piastrelle visibilmente danneggiate (da sostituire). Il battiscopa dello stesso materiale e colore del pavimento si presenta in condizioni insufficienti con anche porzioni mancanti. I muri e la volta sono regolarmente intonacati e pitturati di colore chiaro, inoltre alcune porzioni di muri sono trattate con una tecnica di pitturazione indefinibile (non omogenea) di colore grigio chiaro. Quest’effetto sembra strategicamente utilizzato per mascherare le evidenti macchie di umido. Infatti sia la volta che i muri presentano macchie di infiltrazioni. Le condizioni di manutenzione, un pò come tutto il piano primo, risultano mediocri e poco curate nel tempo.

Nel vano “letto 02” è presente una portafinestra, priva di balcone, finalizzata solo all’affaccio che dà sul fronte principale del fabbricato originario-abitazione. Essa si presenta realizzata in pvc con finitura effetto legno con vetrocamera (in discrete condizioni) munita di zanzariera e di scuri sempre in pvc. E’ presente anche una balaustra a protezione realizzata in ferro zincato in pessime condizioni con evidenti tracce di ruggine in molteplici sue parti. L’illuminazione artificiale avviene mediante

una plafoniera a muro di economica fattura (vetro colorato e ferro battuto). L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente un calorifero in sufficienti condizioni. Le cassette elettriche sono incassate a muro con frutti, ma prive di placchette, aspetto questo comune a tutti gli ambienti di entrambi i piani (terra e primo).

Dal vano "letto 02", mediante una porta ad anta realizzata con struttura in alluminio cromato e vetro a specchio, si accede ad un vano scala interno al fabbricato che risulta l'unico collegamento tra il piano primo ed il "lastricato solare di copertura". Il "lastricato solare di copertura" ha una superficie pari al fabbricato originario-abitazione, ad esclusione del vano abusivo ("soggiorno" al piano terra). Il vano scala risulta caratterizzato da due rampe di gradini estremamente ripide e scomode. Questo vano scala in tutte le sue parti interne ed esterne, compreso lo sbarco sul lastricato solare, si presenta in condizioni pessime.

Al "lastricato solare di copertura" si accede tramite una porta in metallo zincato in mediocri condizioni, infatti sono presenti evidenti tracce di usura e ruggine. Sul "lastricato solare di copertura" sono presenti: l'antenna tv, un'unità esterna climatizzatore e una canna fumaria corrispondente all'ex- camino sottostante situato al piano primo (nel vano "cucina 02"). Il lastricato solare si presenta con una pavimentazione non planare ma segue l'andamento della volta sottostante inoltre ha una parte di pavimentazione trattata mediante uno strato di guaina bituminosa colore argento al fine di risolvere i problemi di infiltrazione al piano sottostante. Tale guaina si presenta in condizioni mediocri, risulta cristallizzata soprattutto lungo i risvolti (tra le parti orizzontali con quelle verticali). La restante parte di pavimentazione è a "chianche" realizzate in "lastre di pietra leccese (Cursi)" in pessime condizioni manutentive soprattutto tra le fughe.

Nella parte posteriore al piano terra del fabbricato originario-abitazione è presente uno scoperto retrostante denominato nella planimetria di rilievo come "area scoperta 02" il cui accesso non avviene né dal fabbricato principale né dall'esterno. E' da considerare un'area totalmente inutilizzata, delimitata da un muro di cinta realizzato in maniera approssimativa e irregolare in blocchi di tufo, si presenta in pessime condizioni. Internamente l'"area scoperta 02" si presenta come un terreno privo di una specifica finalità con del verde spontaneo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona periferica (zona omogenea V8), nel comune di appartenenza Sannicola. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona V8 – secondo il vigente strumento urbanistico generale - Comune di Sannicola (LE).

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

In sede di operazioni peritali sono state rilevate le seguenti difformità tra l'unica Pratica Edilizia presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) e lo stato attuale dei luoghi.

Tali difformità riguardano rilevanti aumenti di cubatura/volumetrici (in incremento) abusivi, ma anche difformità consistenti in modifiche di ripartizioni di spazi interni senza aumento di cubatura e, precisamente:

- Nell'area esterna antistante è stato realizzato un fabbricato costituito da un solo piano fuori terra con al suo interno degli ambienti con finalità non definita. Tale fabbricato è in accorpamento su tre lati sul muro di cinta del lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare, si presenta a rustico senza finiture ed è totalmente abusivo. Si tratta di una difformità non sanabile in quanto consiste in un rilevante aumento di cubatura/volumetria. Questo fabbricato si compone di n. 3 vani denominati e identificati nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come: "Vano abusivo 01", "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03". Questo fabbricato, essendo abusivo, non è riscontrabile in nessuna pratica edilizia, infatti nella "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia presente) non si ha traccia di tale fabbricato, lo stesso fabbricato non risulta nemmeno catastalmente. Al suo interno sono presenti dei vani non definiti con chiarezza nella loro finalità, si può solo presumere data la presenza di una basculante che il vano identificato come "Vano abusivo 01" abbia funzione di box-auto; mentre per i restanti due ambienti ("Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03") non è di facile identificazione la loro funzione.
- In accorpamento al fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo) oggetto dell'esecuzione immobiliare sul fronte di ingresso è stato realizzato in aggiunta un ampio vano abusivo di un solo piano. Tale vano non solo risulta il nuovo ingresso dal quale si accede al fabbricato originario- abitazione ma ha anche funzione di soggiorno. Da tale vano "soggiorno" abusivo, attraverso un arco, si accede ai vani del piano terra e al vano scala che collega il piano terra al piano primo. Tale ambiente non è conforme alla "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" in quanto si tratta di un nuovo vano abusivo in aggiunta. Tale difformità è da considerarsi rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di cubatura-volumetria.
- Al piano terra del fabbricato originario-abitazione sono stati ricavati due vani con nuove finalità. Nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 quello che al piano terra risulta essere un lungo corridoio corrispondente al sottoscala che collega il piano terra al piano primo ed al terrazzino posto al piano primo, nello stato attuale dei luoghi risulta essere stato diviso in due porzioni al fine di ricavare in una porzione il "bagno 01" e nell'altra il "ripostiglio". Questi due vani "bagno 01" e "ripostiglio" non sono conformi all'unica pratica edilizia presente ed approvata ma si tratta di una difformità sanabile, risolvibile mediante una pratica in sanatoria, in quanto si tratta di una modifica degli spazi senza nessun aumento di cubatura-volumetria.
Inoltre, non vi è corrispondenza tra la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi riportato nell'elaborato grafico di rilievo redatto dal CTU. In particolare, si evidenzia la diversa identificazione dei vani del fabbricato originario- abitazione tra lo stato attuale dei luoghi-rilievo del CTU e la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" approvata, dovuta al fatto che nella realtà (stato attuale dei luoghi) i vani hanno funzione diversa rispetto a quelle ipotizzata nelle planimetrie di progetto della "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014".

Infine, non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

- Spese per la demolizione degli abusi in incremento volumetrico circa €. **15.000,00**;
- Spese relative alle difformità minori sanabili €. **1.000,00**;
- Spese tecniche (sia per demolizione che per regolarizzazione difformità) circa €. **4.000,00**.

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato unifamiliare è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '60 inizi anni '70" e dall'accesso agli atti risulta presente solo la seguente pratica:

“Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” che deve essere considerata ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come unica versione nel confronto con l'eventuale legittimità dello stato attuale dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal titolare di un diritto di abitazione derivante da provvedimento di assegnazione della casa coniugale non opponibile al creditore procedente, in quanto trascritto successivamente all'iscrizione di ipoteca in favore di quest'ultimo.

Prezzo base: € 114.300,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 85.725,00

Rilancio minimo: € 2.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Arch. Ferdinando Saurio agli atti della procedura che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

D E T E R M I N A

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

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 23 settembre 2026 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo**

esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente ovvero il presentatore.** Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);
- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo

www.oxanet.it e www.fallcoaste.it, 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:
 - le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
 - le offerte pervenute oltre il termine fissato;
 - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
- 8) **All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, :**
 - una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
 - la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
 - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** le cui coordinate sono: **IBAN IT71X0306911884100000010203** con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo

dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

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

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

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

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

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

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

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate

saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

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

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.oxanet.it , www.fallcoaste.it , www.astegiudiziarie.it e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

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

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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 che, 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 29 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Adele Gaetana Lagna