

P.E. n. 251/2024 R.G.Es. Imm.



TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'avv. **Alessandra Bello**, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- visto il decreto integrativo dell'ordinanza di vendita dello 01.02.2022, Giudice dell'Esecuzione Dott. Italo Mirko De Pasquale;

- vista la nomina del Gestore della vendita telematica Abilio S.p.a., con sede legale in Via Galileo Galilei n. 6, 48018 Faenza (RA- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 15.09.2026 alle ore 12.00**, si procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona**, tramite la piattaforma del Gestore designato, **www.venditegiudiziaria.it** e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, **che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 22.09.2026.**

* * * * *

LOTTO UNICO

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione in Cavallino (LE), piano primo alla Via Gramsci n. 15/A.

Identificazione catastale: Identificato al Catasto Urbano Foglio 9, p.lla 869, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, Via Antonio Gramsci n. 15/A. piano 1, totlae 190 mq, totale escluse aree scoperte mq 176, rendita euro 162,68.

STATO DI POSSESSO: veniva accertato in sede di operazioni peritali che nell'abitazione risiede, oltre al debitrice, la madre ed il fratello dello stesso.

Sul punto si precisa che sull'abitazione, pervenuta nella titolarità del debitore esecutato per il tramite di un contratto di donazione, veniva costituito diritto reale di abitazione in favore del padre dello stesso. Tuttavia, la riferita situazione giuridica soggettiva non può essere opposta alla procedura stante l'intervenuta iscrizione ipotecaria in tempi precedenti alle successive e richiamate vicende traslative dell'immobile.

PRATICHE EDILIZIE: Concessione Edilizia n. 118/17/1982; Concessione Edilizia n. 24 del 3.10.1985 – pratica edilizia n. 24/1985-protocollo n. 737; Concessione Edilizia in sanatoria n. 265/85 del 25.5.1999-protocollo 2598.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA: son presenti abusi edilizino sanabili costituiti dalla chiusura con vetrata e la realizzazione del bagno a servizio della camera da letto e ubicata sul terrazzo pertinenziale retrostante. Per tali abusi non è necessario il ripristino dei luoghi, previa presentazione di SCIA di demolizione. Sono state riscontrate delle difformità di prospetto e interne che possono essere sanate mediante una ridistribuzione delle superfici e coperte e volumetria. Per la sanabilità di tali opere è necessario il Permesso di Costruire in sanatoria, previa verifica e autorizzazione sismica.

CONFORMITA' CATASTALE: la planimetria catastale non corrisponde sia per sagoma che per distribuzione interna allo stato dei luoghi. Necessita la redazione di una nuova planimetria catastale.

PREZZO BASE: euro 90.215,36

RILANCIO: € 2.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari a euro 67.661,52
Cauzione 10% del prezzo offerto.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

La relazione di stima è reperibile sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it; fallcoaste.it, www.oxanet.it e www.astegiudiziarie.it

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

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

- a) Il gestore della vendita telematica è: Abilio S.p.a.
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: Abilio S.p.a., www.venditegiudiziarieitalia.it
- c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

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

- a) I soggetti interessati, **escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi**, dovranno formulare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato ovvero Abilio S.p.A. (www.venditegiudiziarieitalia.it).
- b) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell'ordinanza di vendita.
- c) L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi), antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica.
- d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) del modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.
- e) **L'offerta di acquisto si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
- f) L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo p.e.c., ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.
- g) In alternativa a quanto previsto al precedente punto f), è possibile trasmettere l'offerta di acquisto ed i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere

l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

3. Cauzione.

- a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del Gestore, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:
 - **IBAN IT19R0339512900052001112666**, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale: **"ASTA"**.
- b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare **entro le ore 12.00** del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; **il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.**
- c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, **non oltre 5 giorni** dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

4. Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà**

comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 5 (cinque) giorni, dal 15.09.2026 al 22.09.2026, nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale, e terminerà nel medesimo orario in cui è iniziata

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di dieci minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

* * * * *

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

- a) L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato, relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, **che in nessun caso può essere superiore ai 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione**, ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.
- b) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- c) **In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.**
- d) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine

ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

- e) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- f) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 590/2017 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * * * *

5. Regime della vendita.

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- f) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * * *

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

dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita del 26.09.2025

* * * * *

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio. Il professionista delegato Avv. **Alessandra Bello**, con studio in Galatina, alla Corte Tanza, n. 5, tel./fax 0836568842, indirizzo e-mail: avv.bello@studiolegalecongedo.com, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Lecce; li 13.07.2026

**Il Professionista Delegato
(Avv. Alessandra Bello)**