TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT. ITALO MIRKO DE PASQUALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 66/2026 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. GIOVANNA FIORE

- EMAIL: gio.fiore@libero.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta avv. Giovanna Fiore con studio in Lecce, alla via Monte San Michele 10 , p. e. c. fiore.giovanna@ordavvle.legalmail.it - e mail gio.fiore@libero.it- cell.: 3334468901, nominata Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza del 6.10.2026

AVVISA

che il **giorno 12 febbraio 2027, alle ore 12,00**, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it relativa al gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.** (l'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno lavorativo successivo ovvero il giorno 19 febbraio 2027, nel medesimo orario in cui è iniziata), 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

LOTTO 01

La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale, catastalmente classificato come abitazione tipo villino A/7, occupa l'intero primo piano ed è sito in San Donato di Lecce, alla Via Lezzi n. 19. L'immobile ha una superficie commerciale di 209,02 mq ed è di proprietà della esecutata per la quota 1/1. L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un villino suddiviso in due distinte unità abitative, una delle quali intestata alla esecutata. L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato. L'immobile dell'esecutata coincide con l'appartamento che occupa l'intero Primo Piano, avente destinazione residenziale, ed identificato come "Lotto 01".

L'appartamento ad uso abitativo che occupa l'intero primo piano costituisce l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica, all'interno del quale è presente il vano ascensore. Quest'ultimo è attualmente privo dell'impianto elevatore (ascensore).

Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, nella parte antistante, un'area destinata a verde. Tramite ingresso pedonale comune, si accede all'area a verde suddetta e agli spazi di pertinenza comuni del fabbricato.
L'accesso al lotto avviene da Via Lezzi, al civico n. 19, che è caratterizzato dalla presenza di un

ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il vano scala comune, dotato di rampe e pianerottoli, si presenta allo stato attuale rustico-grezzo e consente di raggiungere il primo piano, sul quale è ubicato un unico appartamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare,
L'appartamento oggetto dell'esecuzione occupa l'intero piano primo del fabbricato e viene identificato come "LOTTO 01". Si compone dei seguenti vani: "ingresso-soggiorno", "cucina-pranzo", "disimpegno", "bagno 01", "letto 01", "vano 01", "letto 02" e "bagno 02" Il "LOTTO 01" comprende inoltre: un "terrazzo 01" che si sviluppa ad angolo sul prospetto principale e sul prospetto laterale sinistro rispetto all'accesso al lotto; nonché un "terrazzo 02" posto sul lato destro dell'appartamento. All'interno del "terrazzo 02" risulta incorporato un balcone, le cui tracce originarie sono desumibili dalla planimetria catastale. Sebbene tale balcone non sia attualmente distinguibile poiché non esistono separazioni fisiche rispetto al restante terrazzo lo stesso deve ritenersi ricompreso e identificabile quale parte integrante dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Il CTU, in sede di sopralluogo, ha riscontrato la presenza di una difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi. In particolare, a seguito degli interventi edilizi realizzati sull'unità immobiliare sita al piano terra (Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16) per la realizzazione di un box auto, si è venuto a creare a livello del piano primo la formazione di una superficie scoperta identificata "terrazzo 02". A seguito delle verifiche effettuate è emerso che il "terrazzo 02", pur risultando fisicamente accessibile dall'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non costituisce pertinenza dell'appartamento posto al piano primo. Pertanto, il "terrazzo 02" deve ritenersi non di proprietà della esecutata e non deve quindi essere considerato oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile "LOTTO 01", oggetto di valutazione, consiste nell'unico appartamento posto al piano primo del fabbricato, avente un'altezza netta interna pari a 2,93m.
Identificazione catastale – Comune di San Donato di Lecce (LE):

 foglio 5, particella 471, Sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A7, classe 1, consistenza 7vani, superficie catastale totale 192mq (escluse aree scoperte 181mq), rendita catastale 361,52€; indirizzo catastale: via Lezzi n. 19/A, piano primo; di proprietà per la quota di 1/1 della esecutata;

Dati derivanti da: Variazione del 11/09/2019 – Pratica n. LE0107663 in atti dal 11/09/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n, 26461.1/2019).

Coerenze: l'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il piano primo identificato come "Lotto 01", oggetto della presente esecuzione: sul fronte principale ha l'affaccio rivolto verso la strada comunale via Lezzi, mentre sui restanti lati confina con fabbricati di altre proprietà.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il "LOTTO 01" nelle sue parti nei punti precedentemente esposti risulta essere occupato dalla proprietaria e dal figlio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione del 06/03/2026 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE DI LECCE in data 11/02/2026 al numero di Repertorio 460 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 8289.

Altre trascrizioni:
Trascrizione del 02/01/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI LECCE in data 04/12/2023 al numero di Repertorio 5744 - Registro Particolare 2 Registro Generale 5.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16499 Registro Generale 21163.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16500 Registro Generale 21164.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 residente a San Donato di Lecce (LE). Risulta dal 14/05/2003 in forza di atto di DIVISIONE EREDITARIA a firma del Notaio Dott. DAL VERME SERGIO al n. 16199 di Repertorio e n. 5633 di Raccolta, registrato a Lecce in data 28/05/2003 al n. 21164.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

 PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto 01 – unico appartamento posto al piano primo (A/7) è stato realizzato nella prima decade degli anni '80 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.

SITUAZIONE_URBANISTICA
L'immobile ricade in zona C – Zona di Espansione - Comune di San Donato di Lecce.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITA

CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA_DIFFORMITÀ
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza Commerciale complessiva unità principali: 209,02 m2

Consistenza commerciale complessiva accessori 0,00 m2

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 119.712,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 101.700,00

OFFERTA MINIMA € 76.275,00

RILANCIO € 1.000,00

CAUZIONE 10% OFFERTA

Data della valutazione: 05/07/2026

2.. Lotto 2

La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale, catastalmente classificato come unità in corso di costruzione F/3, ubicato nel Comune di San Donato di Lecce, alla Via Lezzi n. 19. L'unità immobiliare occupa integralmente il piano secondo del fabbricato ed ha una superficie commerciale di 155,43 mq ed è di proprietà, per la quota di 1/1, della esecutata.

L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato. Il "Lotto 02" coincide con l'intero piano secondo ed è attualmente classificato catastalmente in categoria F/3 unità in corso di costruzione. Tale classificazione identifica immobili non ancora ultimati e pertanto privi di rendita catastale definitiva.

Il fabbricato è dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica, all'interno del quale è presente il vano ascensore, attualmente privo dell'impianto elevatore (ascensore).
Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, sul fonte principale, un'area destinata a verde. Da tale area si accede, tramite un ingresso pedonale comune, agli spazi pertinenziali comuni delle unità abitative del fabbricato, dai quali si raggiunge il vano scala che conduce all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ubicata al piano secondo.

L'accesso al lotto da Via Lezzi avviene nello specifico al numero civico 19 ed è caratterizzato da un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Dalla porzione comune del lotto antistante il fabbricato si accede al vano scala comune, avente la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, sia quelli fuori terra sia il piano seminterrato.

L'unico livello non accessibile risulta essere il lastrico solare di copertura del secondo piano, in quanto sprovvisto di qualsiasi sistema di collegamento verticale.
Il vano scala comune, dotato di rampe e pianerottoli, si presenta allo stato rustico-grezzo e consente di raggiungere il secondo piano, interamente occupato da un unico appartamento in fase di completamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificato dal sottoscritto come "Lotto 02".

L'appartamento oggetto dell'esecuzione, identificato come "LOTTO 02" e occupante l'intero piano secondo, allo stato attuale dei luoghi si presenta come un unico ampio ambiente, in quanto non risultano realizzate le tramezzature, gli impianti e le finiture previsti dalla pratica edilizia presentata (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Sono presenti esclusivamente i muri perimetrali, con i relativi varchi sprovvisti di infissi e porta di ingresso, nonché il solaio di copertura. Tale ambiente, nella planimetria di rilievo, è identificato come "vano unico".

Il “LOTTO 02” è dotato di n. 2 terrazzi: il primo, identificato come “terrazzo 01”, è posto sul fronte principale; il secondo, identificato come “terrazzo 02”, è posto sul fronte retrostante.

L’immobile “LOTTO 02”, oggetto di valutazione, consiste nell’unico appartamento posto al piano secondo, avente un’altezza netta interna a rustico pari a 2,90m.
Identificazione catastale – Comune di San Donando di Lecce (LE):

 foglio 5, particella 471, Sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lezzi n. 19/A, piano secondo; di proprietà per la quota di 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 11/09/2019 – Pratica n. LE0107663 in atti dal 11/09/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n, 26461.1/2019).

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, il “LOTTO 02”, per le caratteristiche e nelle condizioni precedentemente descritte, risulta non occupato, in quanto si presenta allo stato rustico, privo della suddivisione interna nei vari vani (tramezzature), nonché degli impianti, delle finiture e delle ulteriori opere di completamento

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

. Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione del 06/03/2026 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE DI LECCE in data 11/02/2026 al numero di Repertorio 460 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 8289.

Altre trascrizioni:
Trascrizione del 02/01/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI LECCE in data 04/12/2023 al numero di Repertorio 5744 - Registro Particolare 2 Registro Generale 5.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16499 Registro Generale 21163.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16500 Registro Generale 21164.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

La esecutata per la quota di 1/1 residente a San Donato di Lecce (LE). Risulta dal 14/05/2003 in forza di atto di DIVISIONE EREDITARIA a firma del Notaio Dott. DAL VERME SERGIO al n. 16199 di Repertorio e n. 5633 di Raccolta, registrato a Lecce in data 28/05/2003 al n. 21164.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: PRATICHE EDILIZIE:

Il Lotto 01 – unico appartamento posto al piano primo (A/7) è stato realizzato nella prima decade degli anni '80 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.

 SITUAZIONE URBANISTICA:
L'immobile ricade in zona C – Zona di Espansione - Comune di San Donato di Lecce.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITA'
- CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA'
- CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 155,43 m2
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m2
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.687,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.700,00

OFFERTA MINIMA € 25.275,00

RILANCIO € 1.000,00

CAUZIONE 10% offerta

Data della valutazione: 05/07/2026

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 5 febbraio 2027** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 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, 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.
7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;

b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;

c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, :

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;

- 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 tramite bonifico bancario UNICO sul conto corrente intestato al gestore : c/c intestato a Zucchetti Software Giuridico s. r. l., acceso presso **Intesa Sanpaolo S. p. A., filiale di Vicenza alle seguenti coordinate IBAN: IT71X0306911884100000010203**- con unica causale "ASTA", 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'acquisito 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 18 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanna Fiore
(Firma digitale)

Firmato digitalmente da:
GIOVANNA FIORE
Data: 18/11/2026 17:21:42