



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

**II° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA RINNOVATA
RGE N. 11/2018**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Livio Cesare Ziani, con studio in Cutrofiano (Le) alla via A. Mario 24, Cell.: 330 941 011, indirizzo e-mail: liviocesareziani@gmail.com – pec: liviozianiavvocato@pec.it

- visto il provvedimento pronunciato in udienza dal G.E in data 21.101.2025 con il quale è stata disposta la ripresa delle operazioni di vendita, sospese con precedente provvedimento, affidando lo svolgimento al Professionista già incaricato Avv. Livio Cesare Ziani da tenersi con modalità telematica asincrona nel mese di Marzo 2026

- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 25.03.2026 alle ore 16,30**, tramite la **piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it** approntata dal Gestore della vendita telematica designato, **Abilio S.p.A.**, procederà **alla vendita telematica asincrona** dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa e descrittiva a cura dell'Arch. Luigi Castrignanò depositata 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 001

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTERONI DI LECCE ALLA VIA VENEZIA n. 4

Piena proprietà abitazione sita nel Comune di Monteroni di Lecce alla Via Venezia n. 4 **piano terra e piano primo**, con annesso vano deposito ed autorimessa a piano terra. Composta a piano terra da vano scala e studio, a piano primo da soggiorno, cottura-pranzo, bagno, n. 3 letto, w.c., lavanderia, ripostiglio, zona lettura, disimpegno e terrazza a livello retrostante. Accessori del fabbricato, risultano a piano terra una autorimessa con scoperto di pertinenza e deposito retrostante.

Pratiche edilizie - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985, rilievo in sanatoria di una costruzione a piano terra costituita da abitazione, garage e deposito;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994;
- Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005;
- Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006, variante in corso d'opera con permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006;

- D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Accessori del fabbricato: risultano a piano terra una autorimessa con scoperto di pertinenza e deposito retrostante.

L'abitazione a piano primo risulta con delle modifiche rispetto alle succitate autorizzazioni, in particolare si sono riscontrate delle lievi modifiche interne che riguardano lo spostamento della porta di ingresso al vano lavanderia ed un piccolo ampliamento nel terrazzo retrostante dove è stato realizzato un disimpegno.

Mentre a piano terra, il deposito retrostante è stato diviso in due mediante una tramezzatura interna, inoltre nello scoperto di pertinenza è stata realizzata una copertura in lamiera grecata e pilastri in ferro.

Per le modifiche apportate all'abitazione a piano primo ed al deposito a piano terra, è necessario presentare un progetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380, mentre per la copertura metallica realizzata nello scoperto di pertinenza, è necessaria la rimozione.

Dati Catastali: censito al Catasto Fabbricati Comune di Monteroni di Lecce - foglio 10 particella 245 sub 6 categoria C/2 classe 2 consistenza 37 mq rendita € 64,97 piano T, 3 - foglio 10 particella 245 sub 9 categoria C/6 classe 3 consistenza 75 mq rendita € 154,94 piano T - foglio 10 particella 245 sub 10 categoria A/2 classe 1 consistenza 8,5 vani rendita € 526,79 piano T-1,

Stato di Possesso: Occupato

Giudizio di Conformità urbanistico edilizia: difforme regolarizzabile.

Sono state riscontrate le difformità innanzi descritte.

Sanzioni - Oneri concessori comunali: € 1.500,00 Oneri per smontaggio copertura in lamiera e pannellatura € 5.000,00 Spese tecniche per sanatoria edilizia € 2.000,00 Oneri Totali: € 8.500,00

Giudizio di Conformità catastale: difforme regolarizzabile.

La regolarizzazione catastale mediante pratica Docfa, all'Agenzia del Territorio, prevede i seguenti costi: Spese tecniche € 1.500,00 Spese catastali € 500,00 Oneri Totali € 2.000,00.

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile ricade in zona classificata come "B2 – Zone di Completamento"

La superficie lorda del lotto è pari a mq. 527,65

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Caratteristiche strutturali: Fondazioni: tipologia: murature, plinti e travi; materiale: c.a.; condizioni: buone. Strutture verticali: materiale: murature e c.a.; condizioni: buone. Solai:

Infissi esterni: materiale: alluminio, condizioni: buone; **infissi interni** materiale: legno tamburato, condizioni: buone; pavimenti/rivestimenti in ceramica in buone condizioni.

Impianti: Elettrico, Citofonico, Fognante, Idrico, Termico a metano

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001

Abitazione piano terra e primo piano con autorimessa, deposito e scoperto di pertinenza a piano terra:
valore a corpo: € 194.107,50 –

Adeguamenti e correzioni della stima: riduzione del valore del 15% per oneri tributari, assenza garanzia per vizi ed immediatezza vendita giudiziaria € 29.116,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.500,00

Prezzo a base d'asta del lotto dopo riduzione $\frac{1}{4}$ € 115.875,00

Offerta minima ex art.571 cpc € 86.907,00

Rilancio € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Il bene immobile di cui al lotto sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto 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 e reperibile sui siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it Per le difformità urbanistiche e/o catastali, ai sensi dell'art.173 quater disp. att. cpc l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso in suo favore dall'Autorità Giudiziaria **Si raccomanda di non inserire importi con decimali sia in fase di presentazione dell'offerta, sia in fase di rilancio in aumento in caso di gara.**

LOTTO 002

IMMOBILE NEL COMUNE DI MONTERONI DI LECCE ALLA VIA VENEZIA n. 2

Piena proprietà abitazione sita nel Comune di Monteroni di Lecce alla **via Venezia n. 2 - piano terra.**

L'intero fabbricato risulta autorizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994;
- Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005;
- Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006, variante in corso d'opera con permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006;
- D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

L'abitazione presenta delle modifiche rispetto alle succitate autorizzazioni, in particolare risulta divisa **in due abitazioni.**

1. **Una prima abitazione** con ingresso da via Venezia al civico 2 composta da ingresso, camera, letto, bagno con sovrastante ammezzato, tinello, angolo cottura e scoperto retrostante di pertinenza dove sono presenti un piccolo ripostiglio adiacente l'abitazione ed un deposito.
2. **Una seconda abitazione** con ingresso stessa via dal portone di accesso dell'autorimessa, tramite una porta realizzata nel vano pranzo, composta da 2 stanze da letto, pranzo, cucina e w.c.

Per le modifiche apportate all'abitazione è necessario presentare un progetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 per divisione da una a due unità immobiliari ed apportare delle modifiche interne per adeguamento alla normativa vigente sia in materia urbanistica che igienico sanitaria.

Dati Catastali: Fabbricati Comune di Monteroni di Lecce foglio 10 particella 245 sub 11 categoria A/2 classe 1 consistenza 9 vani rendita € 557,77 piano terra.

Stato del possesso dell'abitazione 1: occupato; **abitazione 2** occupato.

Conformità urbanistico edilizia: difforme regolarizzabile

Sono state riscontrate le difformità innanzi descritte.

- Sanzioni - Oneri concessori comunali: € 3.500,00; oneri per smontaggio copertura in lamiera grecata, demolizione ammezzato e modifiche interne € 6.000,00; spese tecniche per sanatoria edilizia € 3.000,00 Oneri Totali: € 12.500,00

Conformità catastale: difforme regolarizzabile.

L'abitazione risulta di fatto divisa in due abitazioni, mentre nella planimetria catastale in atti è rappresentata l'intera abitazione originaria.

La regolarizzazione catastale mediante pratica Docfa all'Agenzia del Territorio, prevede i seguenti costi: Spese tecniche € 1.500,00 Spese catastali € 100,00. Oneri Totali € 1.600,00

Superficie lorda abitazione 1 mq 150,55

Superficie lorda abitazione 2 mq 69,90

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Infissi esterni: materiale: legno, condizioni: discrete, protezione: persiana in alluminio; condizione: discreta; infissi interni tipologia: legno tamburato, condizioni: discrete

Pavimento interno/rivestimenti ceramica condizioni: buone

Impianti: Elettrico, fognante, idrico e termico autonomo a metano .

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02

Abitazione 1 € 69.612,50 –

Abitazione 2 € 38.445,00

TOTALE € 108.057,50

Adeguamenti e correzioni della stima –

-Riduzione del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 16.208,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 14.100,00

Prezzo a base d'asta del lotto dopo riduzione $\frac{1}{4}$ € 58.313,00

Offerta minima ex art.571 cpc € 43.735,00

Rilancio € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Il bene immobile di cui al lotto sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto 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 e reperibile sui siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it Per le difformità urbanistiche e/o catastali, ai sensi dell'art.173 quater disp. att. cpc l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso in suo favore dall'Autorità Giudiziaria

Si raccomanda di non inserire importi con decimali sia in fase di presentazione dell'offerta, sia in fase di rilancio in aumento in caso di gara.

LOTTO 003

IMMOBILE NEL COMUNE DI COPERTINO

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Copertino, con accesso da strada comunale Rizzi intersezione della S.P. 6 Lecce - Copertino – Monteroni di Lecce esteso per una superficie catastale totale di circa are 54 ca 72.

Il terreno ha una forma pressochè regolare, risulta recintato per due lati con recinzione costituita da conci in muratura per una altezza di circa m. 0,50 con sovrastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nella muratura.

Il terzo lato, confinante con uno stradone interpoderale di accesso ad altre proprietà, risulta privo di recinzione, mentre il confine retrostante è costituito da muretto a secco. E' provvisto inoltre, di cancello di ingresso in ferro.

E' parzialmente piantumato ad oliveto.

Dati catastali: nel Catasto Terreni del Comune di Copertino foglio 14 - particella 176 della superficie catastale di are 15 ca 19, seminativo di classe 3 R.D. € 4,71 R.A. € 3,14; - particella 178 della superficie catastale di are 32 ca 88, vigneto di classe 3, R.D. € 17,83 R.A. € 20,38; - particella 180 della superficie catastale di are 06 ca 65, vigneto di classe 3, R.D. € 3,61 R.A. € 4,12.

Caratteristiche zona: prettamente agricola;

certificato di destinazione urbanistica: zona E1 Agricola; indice di fabbricabilità fondiario 0,05 mc/mq di cui 0,03 per residenza; lotto minimo 10.000 mq

Stato di possesso: libero

Valutazione a corpo are 54 e ca 72; € 16.416,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.462,40

Prezzo a base d'asta del lotto 03 dopo riduzione $\frac{1}{4}$ - € 10.500,00

Offerta minima ex art. 571 cpc: € 7.875,00

Rilancio € 500

Cauzione 10% del prezzo offerto.

Il bene immobile di cui al lotto sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto 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 e reperibile sui siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it Per le difformità urbanistiche e/o catastali, ai sensi dell'art.173 quater disp. att. cpc l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso in suo favore dall'Autorità Giudiziaria

Si raccomanda di non inserire importi con decimali sia in fase di presentazione dell'offerta, sia in fase di rilancio in aumento in caso di gara

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA – ABILIO S.P.A.** – sulla piattaforma **www.venditegiudiziarieitalia.it**.

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

TERMINE PER L'OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta, 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, ovvero, **entro le ore 12,00 del giorno 18.3.2026** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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.

L'offerta, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta 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 di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c. dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato 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. 26.2.2015;

per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- 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, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione 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), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure 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.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura relativa alla vendita (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA",
- 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 dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- **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 (salvo 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 dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento 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 per immagine della procura rilasciata 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 cpc..

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore Abilio S.p.A.** con sede in Faenza (RA) alla via G. Galilei 6 dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IT19R0339512900052001112666**, portale www.venditegiudiziarieitalia.it indicando il gestore come beneficiario (beneficiario: **ABILIO S.P.A.**) e **con unica causale "ASTA"**, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Tale importo verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica**; qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, **l'offerta sarà inammissibile**. 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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'IBAN di tale conto corrente da parte del delegato medesimo.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.venditegiudiziarieitalia.it** del gestore della vendita telematica **ABILIO S.P.A.** .

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica, sopra indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, 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.

Gara e aggiudicazione

- a) **L'eventuale gara tra gli offerenti verrà** avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute **e terminerà il quinto giorno successivo** nel medesimo orario di inizio della vendita. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale
- b) Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (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 di prolungamento. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- c) In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- d) In caso di **più offerte valide**, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. **Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.** Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura ed in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. Non è ammessa la rateizzazione del pagamento.
- e) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art.573 co. 1 cpc il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588-589 cpc ne renderà edotti gli offerenti.

- f) Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (cd. prezzo minimo) il Professionista Delegato, ex art. 591 bis co. 3 n. 3 c.p.c. **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d prezzo minimo** non aggiudicando il bene solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo, a deliberare sull'istanza di assegnazione, ex art. 590 e 591 co.3 (v.art.591 bis co. 3 n.7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E allorquando in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- g) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma richiamata 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.
- h) **In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione;** nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

- i) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto) senza necessità di ulteriore autorizzazione ad un prezzo base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di $\frac{1}{4}$ rispetto alla precedente vendita deserta. Per quanto non specificamente disposto, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

*** **

Come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare 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. 11/2018"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001), 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.

In base all'art. 2922 c.c., la vendita forzata (le cui norme si applicano per analogia) 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e solo questi saranno cancellati a cura della procedura medesima.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 del Dlgs 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, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

*** **

Al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Livio Cesare Ziani con studio in Cutrofiano (Le) alla via Alberto Mario 24, liviocesareziani@gmail.com; liviozianiavvocato@pec.it possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

Per la visita dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale sul quale è presente il pulsante per la prenotazione.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando **il gestore della vendita** innanzi indicato.

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 dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di qualificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 cpc secondo le modalità stabilite dal G.E:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita **sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, perizia di stima ed avviso di vendita su rete internet all'indirizzo www.oxanet.it
- Pubblicazione ordinanza di vendita, avviso di vendita e perizia di stima sul portale del Gestore designato per la vendita: www.venditegiudiziarieitalia.it
- Pubblicazione dell'avviso dell'ordinanza di vendita, perizia di stima, avviso di vendita su www.immobiliare.it
- Pubblicazione ordinanza di vendita, perizia di stima, avviso di vendita su www.asteannunci.it
- Pubblicazione dell'avviso di vendita sulla testata "Vendite Giudiziarie" Edire srl Lecce

Lecce 11/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Livio Cesare Ziani