



**TRIBUNALE DI LECCE - SEZIONE COMMERCIALE
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA**

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

- vista l'**Ordinanza di delega per la vendita** del Giudice dell'Esecuzione, **dott. Antonio Barbetta**, del **22.12.2025**;

- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, con sede legale via Enrico Fermi 134 - Vicenza;

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

AVVISA

che il **giorno 16.12.2026, ore 11,30**, presso la Sala Aste Telematiche gestita da **EDIRE SRL** sita in Lecce alla Via Adriatica n. 4/B - secondo piano, procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona**, tramite la piattaforma del Gestore designato, **www.fallcoaste.it**, degli immobili di seguito descritti.

L'eventuale gara tra gli offerenti, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato l'esame e la deliberazione sulle offerte pervenute e **terminerà il quinto giorno lavorativo successivo (esclusi dal computo i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale) ovvero il 23.12.2026 nel medesimo orario in cui è iniziata.**

*** **

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **laboratorio artigianale** sito in Nardò (LE) alla via Roma 14/i, della superficie commerciale di 537,00 mq.

L'immobile è posto al piano primo di un edificio che sviluppa 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura. Risulta in cattivo stato di conservazione. In particolare: - non sono presenti gli infissi della facciata posteriore e quelli prospicienti il pozzo luce comune; - all'interno sono stati avviati lavori di ristrutturazione pesante della struttura non ancora terminati; - sono presenti rifiuti, probabilmente riconducibili ad attività che si sono susseguite nel tempo nell'unità immobiliare; - i servizi igienici risultano inutilizzabili in quanto completamente divelti e gli impianti non funzionanti; - l'intero vano scala di accesso all'immobile risulta non terminato.

Identificazione catastale: (Catasto Fabbricati Comune di Nardò), foglio **101** particella **212** sub. **2**, categoria D/8, rendita 3.752,00 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 14, Piano 1, derivante da Variazione nel Classamento del 26/06/2008 Pratica n. LE0233044 in atti dal 26/06/2008 Variazione di classamento (n.10488.1/2008).

L'immobile risulta accatastato come D/8 ma in realtà è privo di finestre nella parte posteriore e oggetto di numerosi lavori interni che non sono stati terminati per cui risulta inutilizzabile nel breve periodo.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta piccole difformità rispetto alle planimetrie di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 che rientrano nell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/01. Inoltre non sono presenti alcune murature interne che potranno essere realizzate in corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

L'immobile risulta conforme.

Estratto art. 34 bis comma 1 DPR 380/01 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non

costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. L'immobile all'interno è allo stato rustico e va terminato con la presentazione di una pratica comunale.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è accatastato come se fosse terminato con la presenza di muri di divisione interna, in realtà risulta in corso di ristrutturazione pesante, per cui ad oggi risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Qualora venisse rispettato il progetto l'accatastamento risulterebbe formalmente conforme ad eccezione del blocco bagni e deposito centrale non presente sulla planimetria comunale di progetto dell'anno 2011. Nella planimetria agli atti risulta la sagoma di un balcone sulla facciata principale che però non esiste in realtà, nè tantomeno sui documenti comunali, per cui andrà modificata per renderla conforme allo stato di fatto di cui al PdC n. 82 del 10/03/2011. Infine l'immobile risulta accatastato come categoria D8 (Grandi negozi, centri commerciali), in realtà per le caratteristiche tipologiche e strutturali sarebbe da accatastare come C3 (Laboratori per arti e mestieri) conformemente a quanto approvato urbanisticamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riaccatastamento. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica di riaccatastamento: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE: Licenza Edilizia N. Licenza Edilizia del 09/05/1968, per lavori di Costruzione in Nardò - via Roma - di una costruzione ad uso ricamificio, rilasciata il 09/05/1968, agibilità non ancora rilasciata.

N. Concessione edilizia in sanatoria n. 2250 del 2001

Agibilità N. Agibilità n. 44/05, intestata a xxxx in qualità di amministratore di xxxx, per lavori di Agibilità Locale Artigianale (laboratorio per confezioni capi di abbigliamento) sito in Nardò alla via Roma 12 al piano primo, riportato in catasto al fg. 101 part. 212, agibilità del 24/05/2005 con il n. 44/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 101 part. 212 piano primo oggi al NCEU del Comune di Nardò al fg. 101 part. 212 sub. 2.

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. Concessione Edilizia in Sanatoria del 08/01/2007, intestata a xxx, rilasciata il 08/01/2007, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso di costruire n. 667 N. Permesso di costruire n. 667 del 20/12/2007, intestata a xxx, per lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato sito in Nardò alla via Roma 14/G e 14/H, rilasciata il 20/12/2007 con il n. 667 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010 N. Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010, intestata a xxx, presentata il 13/08/2009 con il n. prot. n. 32037 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011 N. Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011, intestata a xxx, per lavori di Modifiche interne ed esterne all'edificio ubicato alla via Roma, 14 censito in catasto al fg. 101 part. 212, presentata il 20/12/2010 con il n. prot. n. 47934 di protocollo, rilasciata il 10/03/2011, agibilità non ancora rilasciata.

L'immobile risulta occupato da xxx con sede in xxx alla via xxx cap xxx P.Iva xxx con contratto di affitto tipo 9 anni a partire dal 01/07/2016 rinnovabile per altri 9, stipulato il 27/06/2016, registrato il 28/06/2016 a xxx n. uff. xxx ai nn. numero xxx serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1

gennaio 2026."

Sulla copertura dell'immobile, che risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una stazione radiobase telefonica. Dalle ricerche effettuate non risulta alcun contratto tra Wind Tre e nessuno dei proprietari che hanno posseduto il bene.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 140.544,85	€ 2.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 105.408,63

Oltre oneri, accessori e imposte come per legge.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

*** **

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di **1/1 di unità immobiliare** sita in Nardò (LE) alla via Roma 14/i, della superficie commerciale di 160,27 mq.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione del piano attico ed è posta al piano quarto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura.

Detta porzione risulta fisicamente ancora un'unica unità immobiliare con la restante porzione del piano attico (non oggetto di vendita), dal momento che non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni.

L'intero piano attico si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione ed è privo di impianti e finiture, ed è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari (di cui una è oggetto di esecuzione) senza per questo presentare alcuna pratica comunale.

Alla porzione di piano attico oggetto di vendita si accede da un vano scala comune e da un vano ascensore, entrambi non terminati.

Entrambe le porzioni si sviluppano in senso longitudinale e quella oggetto di vendita è costituita da quella di destra, esposta a nord/ovest.

Identificazione catastale: (Catasto Fabbricati Comune di Nardò) foglio **101** particella **212** sub. **16**, cat. F/3, indirizzo catastale: via Roma n. 14, Piano 4, derivante da Variazione del 21/10/2016 Pratica n. LE0257775 in atti dal 21/10/2016 Divisione-Ampliamento (n. 123358.1/2016).

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta piccole difformità rispetto alle planimetrie di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 che rientrano nell'art. 36 del DPR 380/01. Inoltre non sono presenti alcune murature interne che possono essere realizzate in corso dei lavori di ultimazione dell'immobile che richiederanno un titolo edilizio in Sanatoria per poter regolarizzare la divisione dell'immobile effettuata solo catastalmente. La pratica edilizia comporterà una sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/01 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche: € 2.500,00

Sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/01: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

L'intero piano attico dell'immobile si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione, e privo di impianti e finiture. L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti: - Atrio; - Sala riunioni; - Archivio; - N. 3 Bagni; - N. 3 disimpegni; - Centrale aria condizionata; - N. 2 Porticati; - Stanza adibita a gioco bambini; - Sala Macchine ascensore; - Ufficio dell'amministratore. La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di Variazione del 21/10/2016 Pratica n. LE0257775 in atti dal 21/10/2016 Divisione-Ampliamento (n. 123358.1/2016), successiva alla Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale Tribunale di Lecce Sede Lecce (LE) Repertorio n. 101 – Sentenza per divisione Trascrizione n. 2029.1/2017 Reparto PI di Lecce in

atti dal 25/01/2017 il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, è il risultato della sentenza di divisione.

CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta diviso solo catastalmente. Sulla planimetria del permesso a costruire l'immobile risulta un'unica unità immobiliare composta da centrali termiche uffici e aree gioco bambini, anche il balcone antistante e retrostante sono stati divisi solo catastalmente senza effettuare una pratica edilizia, per cui deve essere presentata una pratica di divisione presso il SUE di Nardò.

L'immobile risulta conforme. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE: Licenza Edilizia N. Licenza Edilizia del 09/05/1968, per lavori di Costruzione in Nardò - via Roma - di una costruzione ad uso ricamificio, rilasciata il 09/05/1968, agibilità non ancora rilasciata.

N. Concessione edilizia in sanatoria n. 2250 del 2001, agibilità non ancora rilasciata.

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. Concessione Edilizia in Sanatoria del 08/01/2007, intestata a xxx, rilasciata il 08/01/2007, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso di costruire n. 667 N. Permesso di costruire n. 667 del 20/12/2007, intestata a xxx, per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato sito in Nardò alla via Roma 14/G e 14/H, rilasciata il 20/12/2007 con il n. 667 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010 N. Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010, intestata a xxx, presentata il 13/08/2009 con il n. prot. n. 32037 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010, agibilità non ancora rilasciata.

Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011 N. Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011, intestata a xxx, per lavori di Modifiche interne ed esterne all'edificio ubicato alla via Roma, 14 censito in catasto al fg. 101 part. 212, presentata il 20/12/2010 con il n. prot. n. 47934 di protocollo, rilasciata il 10/03/2011, agibilità non ancora rilasciata.

L'immobile risulta occupato da xxx con sede in xxx alla via xxx cap xxx P.Iva xxx con contratto di affitto tipo 9 anni a partire dal 01/07/2016 rinnovabile per altri 9, stipulato il 27/06/2016, registrato il 28/06/2016 a xxx n. uff. xxx ai nn. numero xxx serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026."

Sulla copertura dell'immobile, che risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una stazione radiobase telefonica. Dalle ricerche effettuate sull'atto del Notaio Andreina De Nunzio del 09 Ottobre 2014 Repertorio n. 10.045 Raccolta n. 7.385 viene riportato quanto segue: "Art. 4- La società acquirente, come rappresentata, è immessa in data odierna, a ogni effetto utile ed oneroso, nel possesso di quanto compravenduto. Precisa la società venditrice, come rappresentata, che porzione del lastrico solare terminale sovrastante i locali tecnici oggetto del presente è attualmente locata con contratto a favore di "Wind Telecomunicazioni S.p.A.", con sede legale in Roma, codice fiscale 05410741002, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 4, in data 11 febbraio 2008, n. 740/3, tuttora in corso, nel quale subentra la società acquirente."

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 37.893,85	€ 1.000,00	20% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 28.420,39

Oltre oneri, accessori e imposte come per legge.

Cauzione 20% del prezzo offerto.

*** **

I predetti beni sono meglio descritti nella Perizia del 15.11.2024 e nella Relazione di fine lavori

del 12.11.2025 dell'Ing. Pierandrea Migali, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La Perizia del 15.11.2024 e la Relazione di fine lavori del 12.11.2025 sono reperibili sul sito www.venditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it e www.asteannunci.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".

L'acquirente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della Perizia del 15.11.2024 e della Relazione di fine lavori del 12.11.2025 dell'Ing. Pierandrea Migali, dell'Ordinanza di vendita del Giudice, dell'Avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

L'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della Perizia del 15.11.2024 e della Relazione di fine lavori del 12.11.2025 del CTU, ivi compresi gli allegati, l'Ordinanza di vendita del Giudice, l'Avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

- a) Il gestore della vendita telematica è: Zucchetti Software Giuridico s.r.l.
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: www.fallcoaste.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.
- 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 ovvero entro le ore 12.00 del giorno 09/12/2026.
- d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo 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.
- 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 presentatore.
- 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..

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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.

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 per il Lotto 1 e pari (o comunque non inferiore) al venti per cento (20%) del prezzo offerto per il Lotto 2.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del **Gestore dedicato alle cauzioni, Zucchetti Software Giuridico s.r.l., le cui coordinate sono: IBAN IT71X0306911884100000010203, con unica causale "ASTA",** senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

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 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.**

L'importo bonificato a titolo di cauzione dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore della vendita esclusivamente mediante bonifico sul 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 corrente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione versata, a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente in via telematica risultato non aggiudicatario, sarà restituito dallo stesso Gestore esclusivamente mediante bonifico sul c/c da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari) ed 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.fallcoaste.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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del Gestore designato (www.fallcoaste.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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al punto e) del capitolo 6 (Gara e aggiudicazione) del Decreto integrativo dell'ordinanza di vendita, dove è stabilito che "Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. 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 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 artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, 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".

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con la modalità asincrona, sulla base del prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita; 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 16.12.2026 al 23.12.2026, 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 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara 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 del prolungamento.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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.

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

- a) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e della 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, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, **nel termine indicato in offerta, che in nessun caso può essere superiore a 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione**, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, unitamente alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

- b) La vendita è soggetta a tutte le varie imposte previste per legge, di registro, ipotecarie, catastali, ecc., e 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, oltre I.V.A. se dovuta per legge e nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

- f) Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

- g) 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. 205/2022 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6. Regime della vendita.

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui sopra, 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, o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- 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 e/o dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, sarà attuata, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, dal custode giudiziario, il quale provvederà all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.
- 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.
- h) Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A. se dovuta, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

* * * * *

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 22.12.2025.

* * * * *

Il professionista delegato **Avv. Gino Rosario Marzano**, con studio in Cutrofiano (Le), alla Via Ettore Fieramosca n. 35/A, tel./fax 0836.541917, indirizzo e-mail: ginomarzano@gmail.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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- Help Desk telefonico al numero 0444/346211
- e-mail: help@fallco.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'Ordinanza di vendita del Giudice, 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.

Il Professionista Delegato
(Avv. Gino Rosario Marzano)

