

P.E. n. 607/2013 R.G.Es. Imm.



TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'avv. **Andrea F. Pezzuto**, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.;
- visto il decreto integrativo dell'ordinanza di vendita dell'8.9.2021, relativo ai lotti 1, 2, 8, ed il successivo provvedimento del 21.10.2025, con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il nuovo esperimento di vendita dei lotti 1, 2, 8;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, **OXANET.IT S.r.l.**;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 21.5.2026, alle ore 12.00**, presso il proprio studio sito in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6, procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona**, tramite la piattaforma del Gestore designato, **www.garatelematica.it** e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, **che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 28.5.2026, alle ore 12.00**. Nel caso di offerte pervenute entro i 10 minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori dieci minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1:

- **Diritto reale posto in vendita:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.T. del Comune di Racale (Le):
 - foglio 18, p.lla 280, porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie mq 651, reddito agrario € 1,51, reddito dominicale € 1,34.
 - foglio 18, p.lla 280, porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie mq 838, reddito agrario € 6,49, reddito dominicale € 12,98.
 - foglio 18, p.lla 83, porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie mq 141, reddito agrario € 0,33, reddito dominicale € 0,29.
 - foglio 18, p.lla 83, porzione AB, qualità/classe Vigneto 2, superficie mq 405, reddito agrario € 3,14, reddito dominicale € 6,27.
 - foglio 18, p.lla 85, qualità/classe Seminativo Arborato U, superficie mq 154, reddito agrario € 0,28, reddito dominicale € 0,56.
 - foglio 18, p.lla 224, qualità/classe Seminativo Arborato U, superficie mq 41, reddito agrario € 0,07, reddito dominicale € 0,15.
- **Tipologia:** Terreno agricolo.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Racale (Le), Complanare Strada Statale 274.
- **Caratteristiche:** Il terreno agricolo, sito in posizione periferica nel Comune di Racale (Le), ha accesso dalla Complanare alla Strada Statale 274 Gallipoli – Leuca, nei pressi della zona P.I.P. – località Marsiglianti. Il terreno, con una consistenza catastale di circa mq 2.230 (salvo diversa o migliore misurazione), presenta un'area con forma irregolare, un'orografia pianeggiante ed è sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo; risulta, inoltre, incolto e senza alberature e confina con terreni di proprietà di terzi e con la suddetta Strada Complanare.
- **Conformità edilizia:** nessuna difformità.
- **Conformità catastale:** nessuna difformità.
- **Conformità urbanistica:** nessuna difformità.

- **Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
1	€ 4.479,00	€ 500,00	447,90

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 3.359,25.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

* * * * *

LOTTO 2:

- **Diritto reale posto in vendita:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.T. del Comune di Racale (Le):
 - foglio 18, p.lla 220, qualità/classe Uliveto 2, superficie mq 1041, reddito agrario € 3,49, reddito dominicale € 3,23.
 - foglio 18, p.lla 222, qualità/classe Uliveto 3, superficie mq 1323, reddito agrario € 3,07, reddito dominicale € 2,73.
 - foglio 18, p.lla 90, porzione AA, qualità/classe Uliveto 3, superficie mq 500, reddito agrario € 1,16, reddito dominicale € 1,03.
 - foglio 18, p.lla 90, porzione AB, qualità/classe Pascolo Arb. U, superficie mq 520, reddito agrario € 0,40, reddito dominicale € 0,81.
- **Tipologia:** Terreno agricolo.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Racale (Le), Complanare Strada Statale 274.
- **Caratteristiche:** Il terreno agricolo, sito in posizione periferica nel Comune di Racale (Le), ha accesso dalla Strada Vicinale "La Grotta", nei pressi della Strada Statale 274 Gallipoli – Leuca. Il terreno, con una consistenza catastale di circa mq 3.384 (salvo diversa o migliore misurazione), presenta un'area con forma irregolare, un'orografia pianeggiante ed è sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo; risulta, inoltre, incolto e senza alberature e confina con terreni di proprietà di terzi, con la suddetta Strada Vicinale "La Grotta" e con la Strada Statale 274 Gallipoli - Leuca.
- **Conformità edilizia:** nessuna difformità.
- **Conformità catastale:** nessuna difformità.
- **Conformità urbanistica:** nessuna difformità.
- **Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
2	€ 6.795,60	€ 500,00	679,56

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 5.096,70.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

* * * * *

LOTTO 8:

- **Diritto reale posto in vendita:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Melissano (Le):
 - foglio 11, p.lla 1204, sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 9, piano T, rendita catastale € 306,78.
 - foglio 11, p.lla 1204, sub. 2, cat. F/1, consistenza mq 4, piano T.
- **Tipologia:** Appartamento di tipo indipendente ed a schiera.

- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Melissano, Via Alessandro Manzoni, s.n.c.
- **Caratteristiche:** L'appartamento, di tipo indipendente ed a schiera, con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva, ha accesso diretto dalla Via A. Manzoni e si sviluppa al solo piano terra. È composto da un vano soggiorno pranzo, una cucina, 2 camere da letto, un vano pluriuso, 2 WC, 2 ripostigli, un vano scala per l'accesso alla copertura e da un'area scoperta retrostante condotta a giardino. L'appartamento sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq 263,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq 215, oltre allo scoperto di pertinenza retrostante al fabbricato, con superficie lorda totale di circa mq 35. Il fabbricato è stato realizzato in parte in muratura portante e copertura di tipo a volte e, in parte, con struttura a telaio e copertura con solai piani; confina con la predetta Via Manzoni e con fabbricati e scoperti di proprietà di terzi. L'appartamento si presenta in disuso ed in modeste condizioni di conservazione, con rifiniture di bassa qualità ed impianti elettrico, idrico e fognante non a norma. Nel vigente Piano Urbanistico Generali, in forza di delibera della G.C. n. 15 del 30.5.2014, l'immobile ricade in "Zona CU 2 – Contesto Urbano Consolidato Compatto".
- **Conformità urbanistica:** sono state rilevate, rispetto al progetto approvato, le seguenti difformità:
 - Diversa delimitazione del confine sul versante sud. Detta difformità è regolarizzabile mediante trasferimento di proprietà, per atto pubblico, funzionale ad un'esatta definizione dei confini tra le proprietà finitime di parte venditrice e parte acquirente.
 - L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità. Detta difformità è regolarizzabile mediante Segnalazione Certificata di Agibilità, a firma di un tecnico abilitato.
- **Conformità edilizia:** nessuna difformità.
- **Conformità catastale:** nessuna difformità.
- **Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità.
- **Pratiche edilizie**
 - **Concessione edilizia n. 124/1977**, per lavori di demolizione di due vani e tre accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un unico locale deposito; la domanda è stata presentata il 26.5.1977 al n. 2453 di protocollo e la concessione è stata rilasciata il 28.5.1977.
 - **Concessione edilizia n. 83/1993**, per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da locale garage-deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale; la domanda è stata presentata il 22.9.1993 al n. 7734 di protocollo e la concessione è stata rilasciata il 2.2.1993.
 - **L'Agibilità non è stata ancora rilasciata.**

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
8	€ 39.732,30	€ 1.000,00	3.973,23

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 29.799,23.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

* * * * *

I suddetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'ing. Francesco Carmine Palumbo, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La relazione di stima è reperibile sul sito www.venditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.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'offerente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia del CTU, dell'ordinanza del Giudice e dei decreti integrativi dell'ordinanza di vendita.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

- a) Il gestore della vendita telematica è: **OXANET.IT S.r.l.**
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: **www.garatelematica.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.**
- 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).

3. Cauzione.

- a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del Gestore **OXANET.IT S.r.l.**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:
 - **IBAN IT 49 H 01030 79651 000011677227**, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale: **"ASTA"**.
- b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare **entro le ore 12.00** del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; **il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.**

- c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, **non oltre 5 giorni** dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.
- d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata, il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

* * * * *

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

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

* * * * *

5. Regime della vendita.

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- f) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura

esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- g) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * * *

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente al decreto integrativo dell'ordinanza di vendita dell'8.9.2021, relativo ai lotti 1, 2, 8.

* * * * *

Il professionista delegato Avv. Andrea F. Pezzuto, con studio in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, 6, tel./fax 0832.1815193, indirizzo e-mail: andrepezzuto@virgilio.it, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili, le richieste potranno essere inoltrate allo stesso Custode Giudiziario, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. (e quindi utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>), ovvero con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati; le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

**Il Professionista Delegato
(avv. Andrea F. Pezzuto)**