



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

G.E. DOTT.SSA Annafrancesca Capone

PROCEDURA ESECUTIVA N. 303/2024 R.G.E

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Alessandro De Rinaldis C.F. DRN LSN 63T12 E506U

TEL. 0832.458450 EMAIL alessandroderinaldis@virgilio.it PEC alessandroderinaldis@pec.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessandro De Rinaldis, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 23.10.2025

AVVISA CHE

- il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili di seguito descritti con la sopra richiamata ordinanza di vendita che costituisce parte integrante del presente avviso e che, quindi, va considerata come nota agli offerenti
- tramite il portale www.garavirtuale.it **il giorno 17.3.2026, alle ore 9:30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1 – Il lotto si compone di due immobili:

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato in Alessano (Le), Contrada Caracci.

L'immobile è un fabbricato rurale destinato ad uso zootecnico, composto da una stalla con annesso locale deposito, un blocco servizi composto da: sala mungitura, ufficio con ripostiglio e wc, deposito e un vano tecnico.

L'immobile ha due tettoie sul lato lungo della stalla. La prima, sul lato est, è realizzata con struttura verticale in profilati di acciaio HEA140 e copertura in lamiera grecata, di dimensioni di circa 5,90x30,00 mt. La seconda, sul lato ovest, anch'essa realizzata con struttura verticale in profilati di acciaio HEA140, travate reticolari e copertura in lamiera grecata; la dimensione della tettoia è circa 14,70x36,20 ml.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Caracci attraverso la particella individuata nel C.T. al foglio 17 p.lla 153.

La Stalla è realizzata con una struttura prefabbricata in cemento armato a sei campate, avente dimensioni totali di mt 13,20x36,40=480,48mq.

I locali di servizio hanno una superficie coperta di circa 10,20x10,20 mt e sono interamente realizzati in muratura portante con copertura in pannelli di lamiera coibentata.

La stalla e la sala mungitura si presentano in stato di abbandono. Il vano ufficio ed il deposito sono utilizzati.



L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Alessano (Le) al foglio 17, p.lla 154, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 559, superficie catastale totale mq. 663, piano T, R.C. € 692,88.

B - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Alessano (Le), Contrada Caracci, superficie complessiva di circa mq. 10.423.

Sul lotto insiste una struttura in acciaio delle dimensioni di ml 12,00x36,20=mq 434,40, indicato nella documentazione come fienile, sanato con permesso di costruire n. 45/2012 prot. 3920 del 08/05/2013 ma non ancora censito nel N.C.E.U.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.T. del Comune di Alessano (Le) al foglio 17, p.lla 153:

- porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 10.260, R.D. € 29,14, R.A. € 23,84;
- porz. AB, qualità pascolo, classe U, superficie mq. 163, R.D. € 0,12, R.A. € 0,06.

al valore d'asta di Euro 175.730,00 (centosettantacinquemilasettecentotrenta/00)

offerta minima Euro 131.798,00 (centotrentunomiasettecentonovantotto/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

P.E. Risultano le seguenti pratiche edilizie sull'immobile di cui al punto A.

Pratica edilizia n. 114/1989 – Concessione edilizia del 12/09/1990 – Progetto per la costruzione di un complesso rurale. Il progetto prevedeva la costruzione di: una stalla con concimaia, fienile, casa rurale, stradone e piazzale, riattamento di vecchi locali. Per l'esecuzione del progetto sono stati asserviti i seguenti terreni del Comune di Alessano: Fg. 17 p.lla 60 di ha 1.24.40 (particella su cui insiste l'immobile); Fg. 17 p.lla 57 di are 92.70, p.lla 58 di are 73.20, p.lla 59 di are 3.40 e p.lla 61 di ha 1.41.80; Fg. 5 p.lla 86 di ha 2.07.90, p.lla 126 di ha 2.50.80, p.lla 127 di are 49.64 e p.lla 194 di ha 1.28.76; Fg. 10 p.lla 47 di are 64.40, p.lla 48 di are 59.80; Fg. 11 p.lla 84 di are 19.96, p.lla 85 di are 21.90; Fg. 18 p.lla 176 di ha 1.43,20.

Pratica edilizia n. 169/90 – Autorizzazione di variante per opere in corso – Si tratta di variante al progetto di cui alla pratica edilizia n. 114/1989 relativa alla costruzione di un complesso rurale con diversa ubicazione dell'opera.

Pratica edilizia n. 35/2000 – Concessione edilizia del 02/06/2000 – Progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso rurale – il progetto riguarda il fabbricato identificato al foglio 17 p.lla 59, non oggetto della presente esecuzione immobiliare ma per l'edificazione del quale sono state asservite, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 56/80, le superfici delle particelle 60 – 61 -57 – 58 del foglio 17, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pratica edilizia n. 14/2004 – Permesso di costruire del 25/07/2006 – Progetto di ampliamento di una stalla esistente, di una sala mungitura e servizi annessi – Il progetto prevedeva la realizzazione della sala mungitura e dei servizi annessi. Per l'esecuzione del progetto sono state asservite le particelle 57-58-60-61 del foglio 17, oltre ad altre zone non interessate dall'esecuzione immobiliare.

Agibilità prot. 4721 del 05/06/2007 – L'agibilità interessava il fabbricato di cui alla licenza edilizia 114 del 12/09/1990 ed il permesso di costruire n. 14 del 25/07/2006. Al certificato di agibilità è allegato il certificato di collaudo statico, secondo quanto riportato nel certificato di collaudo: "la struttura da collaudare è un capannone adibito a stalla posizionata a piano terra, il tutto come riportato negli elaborati tecnici allegati alle suddette concessioni edilizie alle quali si rimanda per una corretta individuazione e quantificazione delle superfici coperte e dei volumi".

Ordinanza di demolizione opere abusive reg. n. 88/2010 del 22/12/2010 – a seguito di sopralluogo ed accertamento tecnico del 27/07/2010 venivano accertate le seguenti difformità:

- una maggiore superficie e volume del fienile (il fienile è una struttura in acciaio indipendente che è ubicata sulla particella 153 e non ancora censita in catasto).
- n. 2 tettoie sistemata ai lati della stalla.

Permesso di costruire n. 45/2012 prot. 3920 del 08/05/2013 – Progetto in sanatoria delle strutture e dei fabbricati realizzati nell'ambito del complesso rurale ad uso zootecnico (C.E. n. 114/89 del 12/09/1990 – C.E. n. 169/90 del 19/11/1990 – PdC n. 14/2004 del 25/07/2006). Secondo quanto riportato nella relazione di progetto le opere abusive realizzate in assenza o difformità di titolo abilitativo, in sintesi, erano le seguenti:

- Costruzione di un fienile delle dimensioni di mt 36.00x12.00;
- Costruzione di una tettoia sul lato est della stalla delle dimensioni di mt 35.60x6.00;
- Costruzione di una tettoia sul lato ovest della stalla delle dimensioni di mt 36.00x14.00;
- Ristrutturazione di un vetusto fabbricato rurale adibito ad alloggio per il custode (detto fabbricato non è interessato dall'esecuzione immobiliare).

Per sanare l'abuso edilizio sono state accorpate ed asservite nuove superfici; in particolare, i terreni asserviti sono: foglio 17 p.lla 53 (di mq 6.140), p.lla 54 (di mq 5.410), p.lla 55 (di mq 6.250), p.lla 56 (di mq 7.710), p.lla 63 (di mq 10.850) e p.lla 92 (di mq 42.850).

Il progetto di sanatoria prevedeva inoltre la demolizione e/o smontaggio della tettoia posta sul lato ovest, opera non eseguita pertanto da demolire.

Non risultano pratiche edilizie in corso sull'immobile di cui al punto B.

STATO DI POSSESSO. Si specifica che sugli immobili esiste un contratto di affitto di fondi rustici non opponibile alla procedura per decorso novennio, in quanto non trascritto.

CDU Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Alessano (Le), segue che il foglio 17, particella 153 ha la seguente destinazione urbanistica: E (zona agricola).

LOTTO 2 – Il lotto si compone di due immobili:

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Alessano (Le) della superficie complessiva di circa mq. 110.050.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.T. del Comune di Alessano (Le) al foglio 17:

- p.lla 53, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 6.140, R.D. € 1,59, R.A. € 0,95;
- p.lla 54:
 - porz. AA, qualità uliveto, classe 3, superficie mq. 232, R.D. € 0,42, R.A. € 0,42;
 - porz. AB, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 5.178, R.D. € 1,34, R.A. € 0,80;
- p.lla 55:
 - porz. AA, qualità uliveto, classe 3, superficie mq. 69, R.D. € 0,12, R.A. 0,12;
 - porz. AB, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 6.451, R.D. € 1,67, R.A. € 1,00;
- p.lla 56, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 7.710, R.D. € 1,99, R.A. € 1,19;
- p.lla 57, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 9.270, R.D. € 2,39, R.A. € 1,44;
- p.lla 58, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 7.320, R.D. € 1,89, R.A. € 1,13;
- p.lla 61, qualità incolto prod., classe U, superficie mq. 14.180, R.D. € 3,66, R.A. € 2,20;
- p.lla 63, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 10.650, R.D. € 46,75, R.A. € 30,25;
- p.lla 92, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 42.850, R.D. € 121,72, R.A. € 99,59.

B - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato diruto sito in Alessano (Lecce) della superficie catastale mq. 130.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.T. del Comune di Alessano (Le) al foglio 17, p.lla 64, fabbricato diruto, superficie mq. 130.

**al valore d'asta di Euro 66.553,00 (sessantaseimilacinquecentocinquante/00)
offerta minima Euro 49.915,00 (quarantanovemilanovecentoquindici/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

STATO DI POSSESSO. Si specifica che sugli immobili esiste un contratto di affitto di fondi rustici non opponibile alla procedura per decorso novennio, in quanto non trascritto.

CDU Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Alessano (Le), segue che il foglio 17, particelle 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 63, 64 e 92 hanno la seguente destinazione urbanistica: E (zona agricola).

I predetti beni posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU ing. Carmine De Pascali del 10.1.2025, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio sia per le eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La perizia anzidetta si può consultare sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia www.venditepubbliche.giustizia.it, sul sito www.oxanet.it, sul sito fallcoaste.it e sul sito astegiudiziarie.it.

INDICA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) precedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno **10.3.2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., e il presentatore (così come definito nelle specifiche tecniche previste dall'art. 26 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015) onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

- l'offerta non potrà essere formulata dal debitore e da tutti i soggetti, per legge, non ammessi alla vendita;

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e seguendo tutte le disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita, che è parte integrante del presente avviso.

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche

i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di LECCE;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 del D.M. n. 32/2015 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM RETE DI IMPRESE, alle seguenti coordinate: IBAN IT02A0326812000052914015770, con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata entro le ore 12,00 del giorno precedente il termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente o all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

5. RATEIZZAZIONE DEL PREZZO: è esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, a cui potranno partecipare, oltre ai soggetti indicati al comma 1 dell'art. 20 del DM 32/2015, solo i procuratori dei creditori intervenuti e del debitore, se costituiti, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato.

SI RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 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;

h) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Professionista Delegato
Dott. Alessandro De Rinaldis