



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

G.E. DOTT. Antonio Barbetta

PROCEDURA ESECUTIVA N. 330/2024 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 9.5.2025

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.fallcoaste.it **il giorno 26.1.2026, 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 UNICO – Piena proprietà per la quota di 1/3 di abitazione sita in Lecce, al viale Giacomo Leopardi, n. 156, piano secondo.

L'abitazione è sita in un fabbricato condominiale con un vano scala centrale dotato di ascensore e costituito da sei piani per abitazioni e da un piano pilotis destinato a posti auto dei condomini e con sul retro del fabbricato, una serie di box auto degli stessi condomini.

Il tutto è posto su di un lotto recintato che risulta su Viale G. Leopardi al civico 156 a Lecce, ovvero su un tratto della circoscrizione della città.

Al condominio si accede da un portoncino pedonale e da un cancello carrabile, rialzato rispetto al piano stradale.

L'abitazione si presenta con due ingressi dal vano scala: da un primo accesso si entra nell'ampio soggiorno con cucina e su cui si affaccia anche un piccolo ripostiglio e mediante un'altra porta, al salone dell'unità.

Il medesimo salone che possiede uscita sul balcone verso il prospetto principale, è anche congiunto con un vano adibito a studio, arredato con attrezzature da estetista e che possiede l'accesso direttamente anche dal vano scala mediante un portoncino.

Da un disimpegno che si snoda dal soggiorno, inoltre si ha accesso alle tre camere da letto di cui una con ampio balcone sull'angolo, ai due servizi igienici di cui il più piccolo che è stato ricavato dal ripostiglio ed è separato dallo stesso, ma non a tutt'altezza.



Gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna pari a circa 2,85 mt. con superficie coperta lorda di 150 mq. di cui compresi 16 mq. lordi di un balcone retrostante coperto e chiuso con vetrata; vi è inoltre una superficie scoperta di circa 33 mq. adibita a balconi.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lecce al foglio 214, p.lla 527, sub 3, ctg. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq 154, piano 2, R.C. € 503,55.

**al valore d'asta di Euro 38.754,00 (trentottomilasettecentocinquantaquattro/00)
offerta minima Euro 29.066,00 (ventinovemilasessantasei/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

P.E. Per l'abitazione in esame, non risulta essere stato reperito da parte degli uffici tecnici comunali, il rilascio del titolo edilizio originario dell'intero immobile. Sono stati reperiti unicamente l'autorizzazione edilizia del 24/3/1975 volta alla realizzazione dei box con progetto avente data di arrivo del 6/3/1975, ed una pratica DIA con prot. n°3 del 4/01/2010 per lavori di manutenzione straordinaria dell'intero fabbricato.

Il fabbricato è in possesso del certificato di abitabilità rilasciato il 14/8/1970.

STATO DI POSSESSO. L'immobile è occupato

I predetti beni posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU ing. Marcello Buggemi del 14.3.2025, 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 **19.1.2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 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 minorenne, 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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, alle seguenti coordinate: IBAN IT71X0306911884100000010203, 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