



**Tribunale Ordinario di Lecce**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Lecce**

**R.G.E. 44 /2021**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Annafrancesca Capone,

- a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 09.03.2026;
- letta la relazione del P.D. avv. Adele Lagna datata 22.01.2026;
- vista l'istanza di [REDACTED] del 23.01.2026 e l'opposizione ex art. 591-ter c.p.c. proposta degli stessi;
- vista l'istanza del debitore del 04.02.2026;
- letta l'istanza dei sigg.ri [REDACTED] datata 12.02.2026;
- viste le deduzioni delle parti all'udienza odierna;
- atteso che:

**1.** va, innanzitutto, disposto un nuovo sopralluogo dell'Esperto stimatore sui beni costituenti Lotto 1 (corpo 1 e 2) al fine di verificare lo stato dei luoghi, se vi siano state modifiche rispetto al momento della stima iniziale, se tali modifiche siano state regolarmente assentite dalla P.A. e se e quanto abbiano inciso sul valore dei beni;

**2.** il debitore non ha alcun titolo a permanere nell'immobile costituente il Lotto 1, sub 2, visto che ha la residenza altrove e che il suo trasferimento di fatto in tale immobile è successivo al pignoramento, nonché considerata la mancata collaborazione dello stesso con gli organi della procedura (ad esempio, solo in tempi recenti si è appreso della occupazione di tali beni da parte di soggetti terzi);

**3.** la difesa dei sigg.ri [REDACTED] ha insistito nella richiesta di occupazione del Lotto n. 2, corpo n. 2 e la P.D. ha quantificato la possibile indennità di occupazione che gli stessi dovrebbero versare alla procedura esecutiva;

**4.** la richiesta degli stessi, in ragione dell'utilizzo da parte loro di immobile adiacente, appare meritevole di accoglimento, fino al 30.09.2026, senza possibilità di successivo rinnovo e a condizione del pagamento di una indennità di occupazione, a decorrere dal presente mese di marzo 2026, che attualmente sia pari al canone di locazione versato al Faiulo (€ 500,00), da adeguare a seguito di stima del valore locativo da parte del CTU (anche con pagamento della differenza);

5. la richiesta di [REDACTED] di continuare ad occupare l'immobile fino all'aggiudicazione dello stesso appare meritevole di accoglimento (pur non essendo il contratto di locazione opponibile alla procedura), in ragione degli anni di occupazione dello stesso e della prova (esibita in udienza) di intervenuto pagamento del canone concordato con il [REDACTED]

6. va autorizzato il P.D. a recuperare dal debitore i canoni percepiti e non versati alla procedura esecutiva dal momento del pignoramento a tutt'oggi;

7. va invitata la P.D. a correggere l'ordinanza e l'avviso di vendita con riferimento ai dati catastali relativi al Lotto n. 2, corpo n. 2;

**p.t.m.**

- sospende le operazioni di vendita del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2, disponendo procedersi regolarmente con le operazioni di vendita degli altri Lotti;

- dispone che l'Esperto stimatore provveda ad un nuovo sopralluogo sui beni costituenti Lotto 1 (corpo 1 e 2) al fine di verificare lo stato dei luoghi, se vi siano state modifiche rispetto al momento della stima iniziale, se tali modifiche siano state regolarmente assentite dalla P.A. e se e quanto abbiano inciso sul valore dei beni, con onere per lo stesso di redigere relazione integrativa di stima su tali immobili entro 40 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- dispone che l'Esperto stimatore provveda a quantificare il valore locativo del Lotto n. 2, corpo n. 2, con onere per lo stesso di redigere relazione integrativa su tale aspetto entro 40 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- ordina il rilascio del Lotto n. 1, corpo 2 al debitore, mandando al P.D. di fissare il termine per il rilascio;

- autorizza [REDACTED] a permanere nell'immobile di cui al Lotto 2, corpo n. 2, fino al 30.09.2026 o, comunque, fino all'aggiudicazione del bene, se precedente, versando alla procedura esecutiva l'importo di € 500,00 al mese a decorrere dal corrente mese di marzo 2026, salvo conguaglio all'esito della stima del valore locativo da parte del CTU;

- autorizza [REDACTED] a permanere negli immobili di cui al Lotto n. 4 ed al Lotto n. 5 fino all'aggiudicazione degli stessi, versando alla procedura il canone di € 287,00 al mese, a decorrere dal corrente mese di marzo 2026;

- avvisa i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] che sarà disposto l'immediato rilascio dei beni ove gli stessi non risultino collaborativi con la procedura;

- onera il P.D. di invitare formalmente il debitore a versare alla procedura i canoni riscossi dai [REDACTED], previa quantificazione degli stessi;

- rinvia all'udienza dell'**08.06.2026** per l'esame della relazione e per disporre la ripresa delle operazioni di vendita dei Lotti n. 1 e 2 (che saranno adeguatamente individuati anche con la



correzione dei dadi del Lotto 2, corpo 2) e degli altri che dovessero rimanere invenduti alla prossima asta del 16.03.2026.



Si comunichi alle parti, al CTU ed al P.D..

Lecce, 09/03/2026

Il G.E.

Dott.ssa Annafrancesca Capone

