



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

P.E. n. 124/2025 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato, **Dott.ssa ALESSANDRA D'ORIA**, con Studio in Lecce (Le) alla Piazza Mazzini n. 47, tel. 360/375875, e-mail: *alessandra.doria@libero.it*, pec: *alessandra.doria@pec.commercialisti.it*;

- vista l'**Ordinanza di vendita** del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Perrone datata 07/10/2026;
- visto l'art. 591 bis cpc;

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno **15/01/2027** alle ore **11.00** si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO

ABITAZIONE e BOX AUTO con annesso GIARDINO pertinenziale, in MELISSANO (LE)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ABITAZIONE e BOX AUTO con annesso GIARDINO pertinenziale, in MELISSANO (LE)** Contrada Parati, S.P. 263-262.

Il Lotto è costituito da una casa di abitazione in campagna con annessa autorimessa e giardino circostante, localizzato a nord-est del centro abitato di Melissano, in Contrada Parati, raggiungibile attraverso una stradina sterrata interna, nei pressi della SP 263 Casarano-Melissano, che si distacca dal prolungamento della SP 262.

L'**abitazione**, della superficie di circa 70 mq, è composta da un vano soggiorno-pranzo, cucina con caminetto, tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico. È dotata di un ampio portico e area esterna pavimentata che circonda i quattro lati dell'abitazione, di circa 35 mq.

Il locale destinato a **box garage**, della superficie di circa 25 mq, è posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione, in corrispondenza della porzione pavimentata dell'area esterna. Si compone di unico locale con annesso wc di servizio.

I due fabbricati non si presentano in buone condizioni di conservazione, in particolare il solaio dell'abitazione presenta in più punti distacco della superficie intonacata all'intradosso e

sfondellamento.

Il **giardino pertinenziale**, della superficie di circa mq 2650, annesso ai due fabbricati descritti, si presenta solo parzialmente pavimentato in corrispondenza dei quattro lati dell'abitazione e nell'area antistante il box garage. Per il resto ospita aiuole in totale stato di abbandono e zone di terreno sciolto.

Riportato nel NCEU del Comune di Melissano - Catasto Fabbricati - al **Foglio 8, Particella 822, Subalterno 1**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot. 80 mq, posto al piano T (terra) - (**abitazione**); e al **Foglio 8, Particella 822, Subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale tot. 25 mq, posto al piano T (terra) - (**box garage**); e nel NCT del Comune di Melissano - Catasto Terreni - al **Foglio 8, Particella 873**, *porzione* AA, qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 2064, e *porzione* AB, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 583; e al **Foglio 8, Particella 874**, qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 193; e al **Foglio 8, Particella 875**, qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 240; e al **Foglio 8, Particella 485**, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 25 - (**giardino pertinenziale**); indirizzo: Contrada Parati.

La **Particella 822** è composta anche dal Sub. 3 catastalmente accatastato come BCNC (Bene Comune Non censibile) dei Subb. 1 e 2, costituito da una porzione di spazio scoperto comune retrostante l'abitazione (Sub. 1) e antistante il garage (Sub. 2).

Pratiche edilizie:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano risulta che l'immobile sia stato realizzato conformemente ai seguenti atti tecnico-amministrativi edilizi:

-LICENZA DI COSTRUZIONE n° 160 (Pr. Edilizia 1064/1986) rilasciato dal Comune di Melissano in data 13.02.1972 per la realizzazione di casa rurale di abitazione;

-PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA n° 6 rilasciato dal Comune di Melissano in data 8.06.2017 per "Accertamento di conformità per la realizzazione di garage e di centrale idrica a servizio di civile abitazione" (la centrale idrica è costituita dalla consistenza del locale igienico sanitario);

- PRATICA EDILIZIA prot. 59/2018 per "Lavori di ristrutturazione edilizia dell'esistente e ampliamento". Tale pratica non è stata mai completata delle integrazioni richieste dall'ufficio tecnico e pertanto risulta inesitata per decorrenza dei termini.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Melissano (PUG Piano Urbanistico Generale) adottato con D.C.C. n° 15 del 30.05.2014 risulta che l'immobile, secondo la tavola di Azzonamento ricade in Zona Omogenea E1 Agricola. Ricade inoltre in Ambito D degli Ambiti territoriali estesi PUTT - Contesto rurale a prevalente funzione agricola TAV. 6.4 S/bis del PUG.

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 cpc	RILANCIO MIN.	CAUZIONE
UNICO	€ 90.000,00 *	€ 67.500,00 *	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

* eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

^^^

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto incaricato, reperibile su sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi 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 posti in vendita.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, e solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima. Altre formalità (es. 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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

Ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al

Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio).

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al Professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite la piattaforma del Gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.** al sito ***www.astetelematiche.it***.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal Professionista delegato subito dopo aver terminato la verifica sulle offerte pervenute e **terminerà il 5° (quinto) giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata (esclusi sabati, domeniche e festività)**. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

L'offerta, 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**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta 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.

L'offerta è irrevocabile e, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

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, 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**, esclusivamente tramite bonifico bancario UNICO sul conto corrente del Gestore, le cui coordinate bancarie sono:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Conto cauzioni

Banca Sella S.p.a.

N. Cod. IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440

con unica causale “ASTA”, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il Gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all’apertura di un “conto dedicato” sul quale dovranno transitare solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento / restituzione delle cauzioni.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo** (esclusi: sabati, domeniche e festivi) **antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica**, pena l’inammissibilità dell’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell’esperimento di vendita, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del Gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

In caso di aggiudicazione, il **versamento del saldo prezzo** dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta, e in ogni caso **entro 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione**, con le modalità che saranno comunicate a cura del Professionista delegato.

Ai sensi dell’art. 20 co. 1, D.M. 32/2015, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- la lettura integrale dell’Ordinanza di vendita;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La sottoscritta è stata nominata altresì Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati, ai sensi dell’art. 560 c.p.c.; alla stessa potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale venditepubbliche.giustizia.it (accedendo all’apposita funzione “prenota visita immobile”), ovvero con altro mezzo equipollente (richiesta email all’indirizzo del Professionista delegato).

Per quanto non espressamente riportato, si rimanda all’Ordinanza dispositiva della vendita, emessa in data 07/10/2026.

Lecce, 23 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Alessandra D’Oria