



TRIBUNALE DI LECCE

G.E. Dr. Italo Mirko De Pasquale
Procedura esecutiva immobiliare n. 7/2026 R.G.E.
Custode Giudiziario avv. Piera Palumbo
TEL. 0832 315113 MOB. 335 7731495 - EMAIL: avv.pierapalumbo@libero.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

primo esperimento

L'avv. Piera Palumbo con studio in Lecce alla via Luigi Sturzo n. 13, cell. 335 7731495
PEC palumbo.piera@ordavvle.legalmail.it, e-mail avv.pierapalumbo@libero.it
nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Lecce con
ordinanza emessa in data del 19.5.2026,

AVVISA

che il **30 ottobre 2026 alle ore 10,00** (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata
dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e
terminerà il quinto giorno successivo, ossia il **6 novembre 2026**, nel medesimo orario in
cui è iniziata), tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it, relativa al gestore
società Abilio spa, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in
atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., di
cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile

LOTTO 1

[CORPO A]

UFFICI a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 423,8 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2^a, vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

Descrizione: L'unità immobiliare si articola su tre livelli complessivi, piano terra e piano primo, tra loro collegati da corpo scala interno e piano interrato [CORPO B], collegato esternamente da scala e rampa carrabile.

Il piano terra (H=3,00 mt) è composto da ingresso, ampio atrio centrale, sala d'attesa, segreteria, un



ufficio, una cucina (vano ufficio lato sud in planimetria catastale), zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale (zona spogliatoio e W.C. in planimetria catastale), ripostiglio e due blocchi WC (uno dei quali accessibile tramite disimpegno).

Il piano primo (H = 2,70 mt) è accessibile tramite il corpo scala interno ed ospita tre vani destinati a ufficio, due W.C., un disimpegno e due portici, un vano tecnico/ripostiglio.

Oltre ai vani principali destinati ad ufficio e area wellness, il Sub 17 comprende tre locali tecnici distinti e separati, situati al piano terra e funzionalmente asserviti all'intero complesso immobiliare: la Centrale Elettrica (C.E.), la Centrale Termica (C.T.) e la Centrale Idrica (C.I.).

Si specifica che il vano tecnico Centrale Idrica (C.I.) è destinato a servizio anche di altro bene immobile non oggetto di procedura esecutiva, mentre la Centrale Termica (C.T.) risulta ad oggi dismessa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani.

I pavimenti sono realizzati prevalentemente in mattoni di graniglia di marmo o ceramica di tipologia economica. I rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e legno con vetro singolo o camera di vecchia concezione, protetti da persiane o avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura industriale.

Le superfici interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Lo stato manutentivo generale è discreto, tuttavia si riscontrano locali fenomeni di umidità di risalita capillare o condensa in alcuni punti delle murature del piano terra.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

[CORPO B]

ARCHIVIO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 22,9 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fg. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2[^], vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

Descrizione: l'unità immobiliare è posta al piano interrato (H = 2,30 mt), è accessibile tramite scala esterna e rampa e non funge solo da archivio, come indicato in planimetria catastale, ma costituisce la centrale tecnologica di un impianto fotovoltaico in uso, i cui moduli fotovoltaici sono installati sul lastrico solare del capannone industriale costituente il Sub. 19 (bene non pignorato).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani. Lo stato manutentivo generale è discreto.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

BCNC a Melissano via Monte Bianco 12 della superficie di circa 830 mq. Il cortile comune, identificato catastalmente al foglio 6, particella 1584, subalterno 20, è qualificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Come si evince dall'analisi della documentazione storica agli atti (Protocollo n. LE0173403 del 02/12/2020), l'attuale assetto del Sub 20 deriva da una variazione finalizzata alla migliore identificazione delle aree comuni. Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico aggiornato nell'anno 2020, nel quale il bene è stato costituito a seguito della soppressione dei precedenti subalterni comuni (quali i derivati dai sub 1, 2, 3 e successivi 14, 15), venendo assegnato come pertinenza comune pro-quota al sub 17 e al sub 18.

Il cortile ha mantenuto nel tempo la natura di bene comune non censibile, garantendo il diritto di utilizzo e di transito a favore delle unità immobiliari pignorate. Il cortile garantisce, infatti, l'accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, ospita le aree di manovra, i porticati e le zone destinate a verde e impianti. Pertanto, l'area in oggetto non è suscettibile di proprietà esclusiva, ma costituisce un accessorio necessario destinato all'uso comune, come confermato dalle visure storiche che attestano il nesso pertinenziale inscindibile con i lotti principali.

Si specifica che, oltre alla funzione di accesso e distacco, il sub 20 ospita oggi infrastrutture tecnologiche essenziali (linee interrate e sistemi di distribuzione idrico/termica). Ne consegue che gli eventuali aggiudicatari delle unità immobiliari acquisiranno, unitamente alla piena proprietà dei rispettivi lotti, la comproprietà pro-quota del suddetto cortile (sub 20), con i relativi diritti di



accesso e i correlati oneri di manutenzione e regolarizzazione.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risulta formalmente oggetto di un Contratto di Comodato ad Uso gratuito stipulato in data 6.12.2021 e relativo all'immobile ubicato in Melissano ed identificato al foglio 6 part. 1584 sub 17 (oggetto di pignoramento) e sub 20 (non sottoposta ad esecuzione, nonché bene comune non censibile BCNC).

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19.5.2026 ha autorizzato il comodatario a continuare a detenere l'immobile fino alla vendita con l'obbligo di custodia e conservazione del bene e con l'obbligo di provvedere all'immediato rilascio in caso di aggiudicazione.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione di costruzione N. 55 del 09.07.1991 per lavori di costruzione di un Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A". [a condizioni che sia eliminato l'accesso carrabile previsto in curva su via Monte Bianco; siano rispettate le condizioni poste dalla Legge 319 tabella "A"; Lo smaltimento dei liquami deve avvenire con fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna; Sia osservato quanto previsto dalla nota del 26.06.1991 prot. 2888/2079 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, che fa parte integrante della presente.
- Concessione di costruzione N. 51 del 07.05.1993, per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. N. 55 del 09.07.1991, riguardante alcune modifiche all' Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A" via Monte Bianco. [a condizione che la riserva idrica sia protetta da opportuna recinzione per impedire pregiudizi a terzi]
- Concessione di costruzione N. 36 del 04.06.2002, per lavori di Costruzione di alcuni locali da destinare ad attività amministrativa presso l'Opificio Industriale sito nella zona P.I.P., comparto "A", lotto N. 4, via Monte Bianco.
- Cambio di destinazione d'uso da Frantoio a Officina meccanica - Prot.n. 4284 del 14/05/2004.
- Atto di convenzione tra il comune di Melissano per la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 di suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel P.I.P. del comune di Melissano (con relativo Certificato Di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di convenzione del 12/02/2007 rilasciato dal Comune di Melissano).
- Permesso di costruire N. 55 del 03.08.2009 per lavori di Cambio di destinazione d'uso da officina meccanica a frantoio oleario alla zona industriale – lotto 4 comparto A.
- DIA Prot. N° 9116 del 24/09/2009 per progetto di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite energia solare sfruttando la conversione fotovoltaica con potenza di picco pari a 13,320 KWP in tipologia grid connected, e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda.
- Autorizzazione all'agibilità di un locale artigianale frantoio oleario, in via Monte Bianco zona P.I.P. Lotto 4 comparto a Melissano, del 21.10.2009.
- S.C.I.A. prot. Nr. 8889 del 16/10/2017 per lavori di ristrutturazione di pavimentazioni interne, rivestimento interno a cappotto, rifacimento impianti e realizzazione tettoie coperte in legno lamellare, nuovo accesso carrabile, impianto fotovoltaico e solare termico. Più nel dettaglio le opere edili al piano terra interessano: la realizzazione di tramezzo in muratura per creare un nuovo disimpegno, pertanto si intende ridimensionare il WC esistente, realizzazione di un nuovo WC nel locale deposito, apertura di un nuovo ingresso carrabile sul muro perimetrale esistente dal lato di via Monte Bianco.

Realizzazione di un marciapiede in pietrini di cemento e cordolo perimetrale con elementi in calcestruzzo vibro compresso. Le opere edili che interessano i locali del piano primo sono: rimozione e sostituzione di pavimenti, rimozione e sostituzione di battiscopa, rimozione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti dei bagni, rivestimento a "cappotto" interno con pannelli in EPS da applicare alle pareti perimetrali dei locali, intonaco civile interno, tinteggiatura interna. Esternamente all'edificio è prevista l'installazione di tettoie coperte in legno lamellare, come da elaborato grafico allegato alla SCIA. Le opere impiantistiche riguardano: (1) rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei bagni del piano primo e sostituzione dei sanitari, Rifacimento dell'impianto elettrico, illuminazione e F.M. (sostituzione linee elettriche, punti luce e punti F.M.), (2) rifacimento impianto videosorveglianza, telefonico e trasmissione dati, (3) rifacimento impianto di climatizzazione, verniciatura dei radiatori esistenti e aumento di elementi, (4) realizzazione di



un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da integrare alla centrale termica, in aggiunta all'impianto solare termico già esistente. L'impianto solare termico sarà installato su tettoia in legno lamellare realizzata a piano primo sul solaio dei locali tecnici. Saranno installati numero 6 collettori solari fissati ai travetti della pensilina mediante sistema di binari e morsetti. L'impianto sarà di tipo a circolazione forzata. (5) Realizzazione di impianto fotovoltaico grid-connected della potenza nominale di picco di 69,120 kWp sulla copertura dell'opificio. Il generatore fotovoltaico sarà installato sul tetto del capannone composto da due falde realizzate con lastre in fibrocemento opportunamente ancorate a travi predalles con viti passanti su listelli in legno. Tali falde sono inclinate rispetto all'orizzontale di 7° e una è orientata a ovest e l'altra a est. L'intervento prevede la posa di pannelli grecati che verranno ancorati sulle lastre esistenti con sistema di viti passanti su listelli in legno. La vite congiungerà il sistema costituito da pannello grecato, listello in legno, lastra in fibrocemento, listello in legno fino a giungere la trave predalles in c.a.p. Su tali pannelli saranno installati i moduli fotovoltaici del tipo a silicio policristallino ancorati tramite un sistema di profili in alluminio e/o ferro zincato. Il sistema di conversione dell'energia elettrica è costituito da convertitori di c.c./c.a. installato all'esterno. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica del distributore di energia elettrica locale.

- CILA – Superbonus PROT. N°8830/2021 DEL 31/08/2021 per lavori di installazione di impianto fotovoltaico, sostituzione di impianto termico, realizzazione di cappotto termico, installazione di impianto di accumulo, sostituzione infissi.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel territorio comunale di Melissano, il cui regime d'uso del suolo è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014 (ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 11 comma 14). Il Piano è divenuto efficace il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP).

Le norme di riferimento per la presente valutazione sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prot. n. 2550 del 20.03.2014. In base alle tavole di azionamento del PUG vigenti, l'area oggetto di stima risulta così classificata: Zona Extraurbana R5 (Contesto CR5): (Contesti periurbani a prevalente attività agricola in atto).

Superficie minima di intervento: 10.000 mq. Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq per uso residenziale. Altezza Massima (H max): 4,50 metri. Indice per depositi attrezzi: 0,01 mc/mq (per proprietari non coltivatori diretti).

L'area è soggetta alle seguenti limitazioni strutturali che incidono sul valore di mercato e sulla trasformabilità: Rischio Idraulico (P.A.I.): La zona classificata come R5 (Rischio idraulico elevato/molto elevato) impone il divieto di nuove volumetrie. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e opere di protezione del patrimonio edilizio esistente, previa autorizzazione dell'Autorità di Bacino.

Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.): Data la vicinanza al Comparto A del PIP, l'area è interessata dalle fasce di rispetto dell'impianto a rischio incidente rilevante (GIGAS S.r.l.), con conseguenti limitazioni alla densità edilizia e alle tipologie di attività ammesse (Art. 196 NTA).

L'area è classificata ad elevata vulnerabilità idrogeologica, comportando restrizioni rigorose sugli scarichi e sull'impermeabilizzazione delle superfici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Durante le operazioni di sopralluogo, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal sub 17 e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi risultano attualmente chiusi mediante l'utilizzo di pannelli in legno (strutture precarie facilmente rimovibili).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale stato dei luoghi non garantisce la necessaria separazione fisica e giuridica tra i due beni oggetto di esecuzione. La chiusura con pannelli di legno è da considerarsi non conforme, poiché non ripristina la continuità muraria originaria prevista dai titoli abilitativi, e inadeguata ai fini della vendita giudiziaria, perché non garantisce l'esclusività del possesso all'eventuale aggiudicatario, né la sicurezza contro intrusioni.

Al fine di rendere i lotti indipendenti e correttamente delimitati, si rende necessario il ripristino della muratura mediante la chiusura definitiva dei varchi con materiali idonei (laterizi, malta e rifinitura di intonaco su entrambi i lati).

Si calcola un importo forfettario di circa € 800,00 per ogni varco da ripristinare (comprensivo di materiali e manodopera). Essendo 3 i varchi da ripristinare, si calcola un importo forfettario di circa € 2.400,00. Trattandosi di un'opera necessaria alla definizione del confine tra le due proprietà e di mutuo vantaggio per i futuri acquirenti, tale onere viene ripartito al 50% tra i due lotti come segue:

QUOTA A CARICO DEL LOTTO 1 (sub 17): € 1.200,00.



2. divergenza tra la destinazione catastale (Ufficio) e l'effettivo utilizzo (Residenziale/Wellness).

In una porzione degli ambienti originariamente destinati a uffici/servizi, è stata realizzata una zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale. L'area si articola in diversi percorsi e postazioni tecnologiche, con finiture di pregio e impianti specifici per la gestione delle zone umide.

Nello specifico l'area risulta così composta da una zona umida, con mini piscina interna a sfioro, dotata di sistemi di filtrazione e riscaldamento dell'acqua, una sauna/bagno turco, consistenti in locali rivestiti in mosaico di ceramica, completi di generatori di calore e vapore professionali, un percorso emozionale, consistente in cabine doccia dotate di sistemi per cromoterapia e idroterapia, un'area relax, zona destinata alla sosta, caratterizzata da pavimentazioni antiscivolo e rivestimenti murali decorativi resistenti all'umidità.

Si configura un passaggio de facto da categoria direzionale (A/10) a residenziale (A/3 - A/2). Tale mutamento è avvenuto senza i necessari titoli abilitativi e senza l'aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala, inoltre, che gli impianti a servizio della SPA potrebbero non essere certificati per l'uso specifico e rappresentano, dunque, un potenziale onere di messa a norma.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 1.800,00: sanzione amministrativa euro 1.000,00; oneri professionali 800,00.

3. il vano ufficio (lato Sud) risulta, allo stato dei luoghi, completamente adibito a cucina abitabile.

L'ambiente è dotato di impianti idrici e gas sottotraccia non previsti nella planimetria catastale, oltre a mobili ed elettrodomestici tipici di una zona giorno residenziale. Si segnala che gli impianti a servizio della cucina potrebbero non essere certificati per l'uso specifico e rappresentano dunque un potenziale onere di messa a norma.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 1.016,00: sanzione amministrativa euro 516,00; oneri professionali euro 1.016,00.

4. nel vano destinato in planimetria ad "Attesa/Atrio", risulta installato un caminetto di pregio.

L'elemento non ha solo funzione estetica ma costituisce un vero e proprio impianto termico aggiuntivo. Il caminetto presenta un design moderno, con un ampio focolare e un rivestimento realizzato con finiture di pregio. L'installazione ha comportato la realizzazione di un condotto di evacuazione dei fumi (canna fumaria) che si eleva attraverso il Primo Piano fino al lastricato solare. Tale manufatto costituisce una modifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria originaria. Non si rinviene documentazione edilizia relativa alla realizzazione della canna fumaria e del focolare. Si stima un costo per la videoispezione, la certificazione o l'eventuale adeguamento della canna fumaria pari a circa € 900,00, somma che viene decurtata dal valore di stima.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 900,00: sanzione amministrativa euro 300,00; oneri professionali euro 600,00.

5. Si riscontra la presenza di una struttura in legno lamellare con copertura in perlinato, stabilmente chiusa su tutto il perimetro da infissi vetrati in PVC. L'opera non è classificabile come "tettoia coperta e aperta" o struttura precaria, bensì come veranda chiusa, determinando un aumento della Superficie Utile (SU) e della volumetria del fabbricato. Tale volume non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio, configurando un abuso ai sensi del D.P.R. 380/01. Essendo una struttura realizzata mediante la chiusura di una preesistente tettoia, si è stabilito il ripristino dello stato legittimo. L'intervento consiste nella sola rimozione degli infissi perimetrali e dei relativi pannelli di chiusura, riportando la struttura alla funzione di pertinenza aperta (tettoia).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

COSTI stimati euro 1.200,00 per oneri professionali.

6. Si rileva che il locale destinato ad "Archivio", situato al piano seminterrato (S1) e facente parte del sub 17, risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati di Lecce. Tuttavia, dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano, non è stato rinvenuto alcun elaborato tecnico o pratica edilizia che autorizzi la realizzazione di tale volume o il relativo cambio di destinazione d'uso. Tale circostanza configura una difformità totale tra lo stato di fatto e lo stato legittimo depositato al Comune. La sola presenza del vano nelle planimetrie catastali non sana l'assenza del titolo edilizio, rendendo il locale tecnicamente abusivo sotto il profilo urbanistico-edilizio. Il locale, già presente graficamente nell'accatastamento del 2020, verrà regolarizzato urbanisticamente. Si rileva inoltre la realizzazione di una scala in muratura con passamano in pietra leccese che collega il piano T al piano S1 e parallelamente alla rampa di accesso carrabile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 5.700,00: sanzione amministrativa euro 2.000,00; oneri urbanizzazione: 1.300,00; oneri professionali euro 1.800,00; diritti di segreteria comunali euro 150,00; aggiornamento catastale euro 450,00

7. (Abuso edilizio su Bene Comune Non Censibile - BCNC) Dalla disamina della planimetria catastale, nell'area del cortile comune (BCNC) è riportata la presenza di una "Riserva Idrica". Tuttavia, durante il sopralluogo e l'analisi dei rilievi fotografici, è emerso che tale manufatto è stato trasformato e risulta allo stato dei luoghi una piscina interrata. Per tale opera si evidenziano le seguenti criticità:



1. Assenza di Titolo Abilitativo: Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (Permesso di Costruire o SCIA) atta a legittimare la trasformazione della riserva idrica in piscina. L'opera è pertanto da considerarsi abusiva.
2. Occupazione di Bene Comune: La piscina insiste su una particella censita come BCNC, senza il consenso dei comproprietari e senza titoli.
3. La rappresentazione grafica in atti, che indica "Riserva Idrica", non è coerente con la reale consistenza e destinazione del manufatto.
4. Inoltre ai fini della sicurezza si segnala che la piscina, essendo abusiva, è priva di recinzione o protezioni a norma, pertanto rappresenta un pericolo per la pubblica incolumità.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Trattandosi di un'opera interrata in area vincolata o soggetta a normative locali (P.U.G. di Melissano), la sanabilità è subordinata alla verifica della doppia conformità e al rispetto degli indici di permeabilità dei suoli.

Si è scelto di procedere alla stima dell'immobile detraendo i costi di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva insiste su una parte comune e non offre garanzie di futura legittimazione amministrativa.

Il costo per il ripristino a riserva idrica è stimato in circa € 6.400,00.

Tale importo viene ripartito al 50% tra i due aggiudicatari:

Quota a carico del LOTTO 1 (Sub 17): € 3.200,00

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'esame della visura catastale e dei titoli abilitativi, l'immobile risulta censito al civico n. 14 di Via Monte Bianco. Tuttavia, in sede di sopralluogo e dalla verifica della numerazione ufficiale apposta dal Comune di Melissano, è stato accertato che l'accesso principale e l'ubicazione effettiva corrispondono al civico n. 12.

Stato di Diritto (Catasto): Via Monte Bianco n. 14.

Stato di Fatto (Realtà): Via Monte Bianco n. 12.

Tale discrepanza non inficia l'identificazione certa del bene (garantita dai dati identificativi di foglio, particella e subalterno), ma costituisce una difformità toponomastica che richiede una regolarizzazione per allineare i dati catastali allo stato di fatto, onde evitare incertezze nella futura circolazione del bene.

La correzione può essere effettuata tramite una richiesta di Variazione Toponomastica al Catasto dei Fabbricati (Agenzia delle Entrate - Territorio). Le spese per l'aggiornamento catastale sono già state inserite nella Tabella riassuntiva di tutte le difformità riscontrate.

I costi di regolazione catastale sono stati computati una sola volta sotto la voce Presentazione della variazione planimetrica per allineamento dello stato di fatto (già presente ma da confermare post titolo).

CONFORMITA' URBANISTICA

Si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia e catastale.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento l'immobile risulta censito al civico n. 14 di Via Monte Bianco.

Tuttavia, in sede di sopralluogo e dalla verifica della numerazione ufficiale apposta dal Comune di Melissano, è stato accertato che l'accesso principale e l'ubicazione effettiva corrispondono al civico n. 12.

| PREZZO BASE | RILANCIO | CAUZIONE |
|---|-------------|------------------------------|
| €. 300.000,00 oltre oneri fiscali se dovuti | €. 2.000,00 | €. 10% del prezzo offerto |

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 225.000,00
Cauzione 10% del prezzo offerto.**



LOTTO 2

[CORPO A] APPARTAMENTO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 184,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12-14, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 18, ctg. A/3, cl. 3[^], vani 7,0, superficie catastale totale mq. 206, superficie catastale escluse aree scoperte, R.C. € 278,37, Via Monte Bianco n. 12, piano T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

Descrizione: L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra. Al Piano Terra, l'accesso principale avviene da Via Monte Bianco. Il piano è caratterizzato da un'altezza interna di H = 3,00 mt. Il locale, che dovrebbe essere destinato a tinello con un'altezza superiore, pari a H = 3,70 mt., è destinato ad ufficio. Il subalterno si estende anche al livello superiore, collegato esternamente ed internamente ed è costituito da due stanze da letto, un salotto, un w.c., un ingresso, un disimpegno ed un terrazzo.

L'immobile dispone di un cortile comune (bene comune non censibile) al piano terra e di un'area scoperta dove è ubicata una piscina, indicata in planimetria come "riserva idrica".

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il livello superiore ospita la zona notte o ulteriori vani accessori.

Si precisa che il lastrico solare sovrastante l'unità immobiliare pignorata (sita al piano primo) è espressamente escluso dal perimetro dell'esecuzione. Tale bene, infatti, risulta censito autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Melissano al Subalterno 14, costituendo pertanto un'unità immobiliare distinta e non oggetto della presente procedura. Il bene, dunque, pur nella titolarità del debitore esecutato, non risulta colpito dal vincolo del pignoramento.

Tale superficie, oltre ad assolvere alla funzione strutturale e di protezione (copertura) per l'immobile sottostante, risulta allo stato attuale asservita all'installazione di un impianto fotovoltaico composto da n. 20 moduli. I pannelli sono disposti su file parallele e ancorati meccanicamente alla soletta mediante strutture in profilati d'alluminio e appositi supporti fissati direttamente al piano di calpestio.

Si segnala altresì che sullo stesso lastrico solare sono presenti 6 pannelli solari termici funzionanti.

Tali pannelli sostituiscono vecchi pannelli solari termici dismessi. L'autorizzazione dell'impianto solare termico prevedeva il posizionamento dei suddetti pannelli solari su una tettoia coperta in legno lamellare, che non è mai stata realizzata sul terrazzo di pertinenza dell'appartamento (sub 18) oggetto di pignoramento.

L'immobile gode dell'affaccio su un cortile comune (bene comune non censibile) situato sui lati Nord ed Est. Nello stesso cortile comune è collocata una piscina, indicata in planimetria come "riserva idrica", a servizio dell'unità.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani. I pavimenti sono realizzati prevalentemente in mattoni di graniglia di marmo o ceramica di tipologia economica. I rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio/legno con vetro singolo o camera di vecchia concezione, protetti da persiane o avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura industriale. Le superfici interne risultano intonacate a civile e tinteggiate. Lo stato manutentivo generale è discreto, tuttavia si riscontrano locali fenomeni di umidità di risalita capillare o condensa in alcuni punti delle murature del piano terra.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

BCNC a Melissano via Monte Bianco 12 della superficie di circa 830 mq.

Il cortile comune, identificato catastalmente al foglio 6, particella 1584, subalterno 20, è qualificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Come si evince dall'analisi della documentazione storica agli atti (Protocollo n. LE0173403 del 02/12/2020), l'attuale assetto del Subalterno 20 deriva da una variazione finalizzata alla migliore identificazione delle aree comuni. Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico aggiornato nell'anno 2020, nel quale il bene è stato costituito a seguito della soppressione dei precedenti subalterni comuni (quali i derivati dai sub. 1, 2, 3 e successivi 14, 15), venendo assegnato come pertinenza comune pro-quota al sub17 e al sub 18.

Il cortile ha mantenuto nel tempo la natura di bene comune non censibile, garantendo il diritto di utilizzo e di transito a favore delle unità immobiliari pignorate Il cortile garantisce, infatti, l'accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, ospita le aree di manovra, i porticati e le zone destinate a verde e impianti. Pertanto, l'area in oggetto non è suscettibile di proprietà esclusiva, ma costituisce un accessorio



necessario destinato all'uso comune, come confermato dalle visure storiche che attestano il nesso pertinenziale inscindibile con i lotti principali.

Si specifica che, oltre alla funzione di accesso e distacco, il sub 20 ospita oggi infrastrutture tecnologiche essenziali (linee interrato e sistemi di distribuzione idrico/termica). Ne consegue che gli eventuali aggiudicatari delle unità immobiliari acquisiranno, unitamente alla piena proprietà dei rispettivi lotti, la comproprietà pro-quota del suddetto cortile (sub 20), con i relativi diritti di accesso e i correlati oneri di manutenzione e regolarizzazione.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risultava formalmente oggetto di un Contratto di Comodato ad Uso gratuito di immobile a suo abitativo stipulato in data 1.3.2021 relativo all'unità abitativa immobiliare identificata in catasto al foglio 6 part. 1584 sub 18 (pignorata) nonché del lastrico solare sulla porzione di immobile identificato al sub 19 (non sottoposto a pignoramento).

Si evidenzia che solo il vano identificato in planimetria catastale come "Tinello" (attualmente utilizzato come ufficio) è materialmente occupato. Ad eccezione del citato vano (Tinello del Sub. 18), la restante consistenza del lotto 18 è da considerarsi libera da persone.

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19.5.2026 ha autorizzato il comodatario a continuare a detenere l'immobile fino alla vendita con l'obbligo di custodia e conservazione del bene con l'obbligo di provvedere all'immediato rilascio in caso di aggiudicazione.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione di costruzione N. 55 del 09.07.1991, per lavori di costruzione di un Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A". [a condizioni che sia eliminato l'accesso carrabile previsto in curva su via Monte Bianco; siano rispettate le condizioni poste dalla Legge 319 tabella "A"; Lo smaltimento dei liquami deve avvenire con fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna; Sia osservato quanto previsto dalla nota del 26.06.1991 prot. 2888/2079 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, che fa parte integrante della presente.
- Concessione di costruzione N. 51 del 07.05.1993, per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. N. 55 del 09.07.1991, riguardante alcune modifiche all'Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A" via Monte Bianco. [a condizione che la riserva idrica sia protetta da opportuna recinzione per impedire pregiudizi a terzi]
- Concessione di costruzione N. 36 del 04.06.2002, per lavori di Costruzione di alcuni locali da destinare ad attività amministrativa presso l'Opificio Industriale sito nella zona P.I.P., comparto "A", lotto N. 4, via Monte Bianco.
- Cambio di destinazione d'uso da Frantoio a Officina meccanica - Prot.n. 4284 del 14/05/2004
- Atto di convenzione con il comune di Melissano per la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 di suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel P.I.P. del comune di Melissano (con relativo Certificato Di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di convenzione del 12/02/2007 rilasciato dal Comune di Melissano).
- Permesso di costruire N. 55 del 03.08.2009, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da officina meccanica a frantoio oleario alla zona industriale – lotto 4 comparto A.
- Autorizzazione Unica N°8/2009 del 04.08.2009 a costruire (art. 4 D.P.R. 447 del 20.10.1998 e D.P.R. 440 del 7.12.2000 3 D.lvo 31.03.98, n° 112 art. 23, 24 e 25) per cambio di destinazione d'uso di opificio artigianale da officina meccanica a frantoio oleario.
- DIA Prot. N° 9116 del 24/09/2009 per progetto di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite energia solare sfruttando la conversione fotovoltaica con potenza di picco pari a 13,320 KWP in tipologia grid connected, e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda.
- Autorizzazione all'agibilità di un locale artigianale frantoio oleario, in via Monte Bianco zona P.I.P. Lotto 4 comparto a Melissano, del 21.10.2009.
- S.C.I.A. prot. Nr. 8889 del 16/10/2017 per lavori di ristrutturazione di pavimentazioni interne, rivestimento interno a cappotto, rifacimento impianti e realizzazione tettoie in legno lamellare, nuovo accesso carrabile, impianto fotovoltaico e solare termico. Più nel dettaglio le opere edili al piano terra interessano: la realizzazione di tramezzo in muratura per creare un nuovo disimpegno, pertanto si intende ridimensionare il WC esistente, realizzazione di un nuovo WC nel locale deposito, apertura di un nuovo ingresso carrabile sul muro perimetrale esistente dal lato di via Monte Bianco. realizzazione di un marciapiede in pietrini di cemento e cordolo perimetrale con elementi in calcestruzzo vibro compresso. Le opere edili che interessano i locali del piano primo sono: rimozione e sostituzione di pavimenti, rimozione e sostituzione di battiscopa, rimozione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti dei bagni,



rivestimento a "cappotto" interno con pannelli in EPS da applicare alle pareti perimetrali dei locali, intonaco civile interno, tinteggiatura interna. Esternamente all'edificio è prevista l'installazione di tettoie coperte in legno lamellare, come da elaborato grafico allegato alla SCIA. Le opere impiantistiche riguardano: (1) rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei bagni del piano primo e sostituzione dei sanitari, Rifacimento dell'impianto elettrico, illuminazione e F.M. (sostituzione linee elettriche, punti luce e punti F.M.), (2) rifacimento impianto videosorveglianza, telefonico e trasmissione dati, (3) rifacimento impianto di climatizzazione, verniciatura dei radiatori esistenti e aumento di elementi, (4) realizzazione di un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da integrare alla centrale termica, in aggiunta all'impianto solare termico già esistente. L'impianto solare termico sarà installato su tettoia in legno lamellare realizzata a piano primo sul solaio dei locali tecnici. Saranno installati numero 6 collettori solari fissati ai travetti della pensilina mediante sistema di binari e morsetti. L'impianto sarà di tipo a circolazione forzata. (5) Realizzazione di impianto fotovoltaico grid-connected della potenza nominale di picco di 69,120 kWp sulla copertura dell'opificio. Il generatore fotovoltaico sarà installato sul tetto del capannone composto da due falde realizzate con lastre in fibrocemento opportunamente ancorate a travi predalles con viti passanti su listelli in legno. Tali falde sono inclinate rispetto all'orizzontale di 7° e una è orientata a ovest e l'altra a est. L'intervento prevede la posa di pannelli grecati che verranno ancorati sulle lastre esistenti con sistema di viti passanti su listelli in legno. La vite congiungerà il sistema costituito da pannello grecato, listello in legno, lastra in fibrocemento, listello in legno fino a giungere la trave predalles in c.a.p.. Su tali pannelli saranno installati i moduli fotovoltaici del tipo a silicio policristallino ancorati tramite un sistema di profili in alluminio e/o ferro zincato. Il sistema di conversione dell'energia elettrica è costituito da convertitori di c.c./c.a. installato all'esterno. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica del distributore di energia elettrica locale.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel territorio comunale di Melissano, il cui regime d'uso del suolo è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014 (ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 11 comma 14). Il Piano è divenuto efficace il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP).

Le norme di riferimento per la presente valutazione sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prot. n. 2550 del 20.03.2014.

In base alle tavole di azionamento del PUG vigenti, l'area oggetto di stima risulta così classificata:

Zona Extraurbana R5 (Contesto CR5): (Contesti periurbani a prevalente attività agricola in atto).

Superficie minima di intervento: 10.000 mq.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Altezza Massima (H max): 4,50 metri.

Indice per depositi attrezzi: 0,01 mc/mq (per proprietari non coltivatori diretti).

L'area è soggetta alle seguenti limitazioni strutturali che incidono sul valore di mercato e sulla trasformabilità: Rischio Idraulico (P.A.I.): La zona classificata come R5 (Rischio idraulico elevato/molto elevato) impone il divieto di nuove volumetrie. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e opere di protezione del patrimonio edilizio esistente, previa autorizzazione dell'Autorità di Bacino.

Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.): Data la vicinanza al Comparto A del PIP, l'area è interessata dalle fasce di rispetto dell'impianto a rischio incidente rilevante (GIGAS S.r.l.), con conseguenti limitazioni alla densità edilizia e alle tipologie di attività ammesse (Art. 196 NTA).

L'area è classificata ad elevata vulnerabilità idrogeologica, comportando restrizioni rigorose sugli scarichi e sull'impermeabilizzazione delle superfici.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal Sub 17 e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal Sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi risultano attualmente chiusi mediante l'utilizzo di pannelli in legno (strutture precarie facilmente rimovibili).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale stato dei luoghi non garantisce la necessaria separazione fisica e giuridica tra i due beni oggetto di esecuzione. La chiusura con pannelli di legno è da considerarsi non conforme, poiché non ripristina la continuità muraria originaria prevista dai titoli abilitativi, e inadeguata ai fini della vendita giudiziaria, perché non garantisce l'esclusività del possesso all'eventuale aggiudicatario, né la sicurezza contro intrusioni. Al fine di rendere i lotti indipendenti e correttamente delimitati, si rende necessario il



ripristino della muratura mediante la chiusura definitiva dei varchi con materiali idonei (laterizi, malta e rifinitura di intonaco su entrambi i lati).

Si calcola un importo forfettario di circa € 800,00 per ogni varco da ripristinare (comprensivo di materiali e manodopera).

Essendo 3 i varchi da ripristinare, si calcola un importo forfettario di circa € 2.400,00. Trattandosi di un'opera necessaria alla definizione del confine tra le due proprietà e di mutuo vantaggio per i futuri acquirenti, tale onere viene ripartito al 50% tra i due lotti come segue: QUOTA A CARICO DEL LOTTO 2 (Sub. 18): € 1.200,00

2. Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi e la documentazione catastale e tecnica, si evidenzia una difformità riguardante l'utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente a piano terra identificato nella planimetria catastale come "Tinello" (caratterizzato da un'altezza di mt 3,70) risulta, al momento del sopralluogo, adibito ad ufficio. Tuttavia il cambio d'uso risulta solo funzionale e non strutturale.

Per tale variazione di destinazione d'uso (da residenziale a ufficio) non è stata rinvenuta presso i competenti uffici comunali alcuna pratica edilizia volta ad autorizzare il cambio di destinazione d'uso, né è stato presentato il relativo aggiornamento catastale (DOCFA).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale mutamento d'uso, avvenuto in assenza di titolo, configura un'irregolarità che dovrà essere regolarizzata (ove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti) o ripristinata.

Oneri di ripristino/sanatoria: In assenza di regolarizzazione, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi per la presentazione di una SCIA in sanatoria (con relativo pagamento delle sanzioni e oblazioni) o, in alternativa, ripristinerà la destinazione residenziale originaria senza costi.

Il valore del bene è stato determinato considerando la destinazione d'uso legittima (residenziale). Dei costi necessari per la regolarizzazione amministrativa e catastale sopra descritti non si è tenuto conto nella determinazione del valore finale di stima, nell'ottica di futuro ripristino del locale a "Tinello".

COSTI stimati euro 1.466,00; sanzione amministrativa euro 516,00; oneri professionali 500,00; aggiornamento catastale euro 450,00.

3. (Abuso edilizio su Bene Comune Non Censibile - BCNC) Dalla disamina della planimetria catastale, nell'area del cortile comune (BCNC) è riportata la presenza di una "Riserva Idrica".

Tuttavia, durante il sopralluogo e l'analisi dei rilievi fotografici, è emerso che tale manufatto è stato trasformato e risulta allo stato dei luoghi una piscina interrata.

Per tale opera si evidenziano le seguenti criticità:

1. Assenza di Titolo Abilitativo: Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (Permesso di Costruire o SCIA) atta a legittimare la trasformazione della riserva idrica in piscina. L'opera è pertanto da considerarsi abusiva.
2. Occupazione di Bene Comune: La piscina insiste su una particella censita come BCNC, senza il consenso dei comproprietari e senza titoli.
3. La rappresentazione grafica in atti, che indica "Riserva Idrica", non è coerente con la reale consistenza e destinazione del manufatto.
4. Inoltre ai fini della sicurezza si segnala che la piscina, essendo abusiva, è priva di recinzione o protezioni a norma, pertanto rappresenta un pericolo per la pubblica incolumità.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Trattandosi di un'opera interrata in area vincolata o soggetta a normative locali (P.U.G. di Melissano), la sanabilità è subordinata alla verifica della doppia conformità e al rispetto degli indici di permeabilità dei suoli.

Si è scelto di procedere alla stima dell'immobile detraendo i costi di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva insiste su una parte comune e non offre garanzie di futura legittimazione amministrativa.

Il costo per il ripristino a riserva idrica è stimato in circa € 6.400,00.

Tale importo viene ripartito al 50% tra i due aggiudicatari:

Quota a carico del LOTTO 2 (Sub 18): € 3.200,00

CONFORMITÀ CATASTALE

Si segnala la separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal Sub 17, e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal Sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi non risultano sulle planimetrie catastali.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale si evidenzia una difformità riguardante l'utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente a piano terra identificato nella planimetria catastale come "Tinello" (caratterizzato da un'altezza di mt 3,70) risulta, al momento del sopralluogo, adibito ad ufficio.

La difformità può essere regolarizzata mediante presentazione DOCFA al Catasto dei Fabbricati (Agenzia delle Entrate - Territorio).



I costi di regolazione catastale sono stati computati una sola volta sotto la voce Presentazione DOCFA.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Si rimanda al paragrafo relativo alla conformità catastale

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nessuna difformità rilevata.

| PREZZO BASE | RILANCIO | CAUZIONE |
|---|-------------|------------------------------|
| €. 92.000,00 oltre oneri fiscali se dovuti | €. 1.000,00 | €. 10% del prezzo offerto |

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 69.000,00
Cauzione 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

NOTA.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU LASTRICO SOLARE NON PIGNORATO

Si dà atto che il lastrico solare (Sub 14), pur essendo di proprietà del debitore, non è oggetto di pignoramento. Su di esso insistono un impianto fotovoltaico (20 moduli) e un impianto solare termico (6 collettori) asserviti all'unità immobiliare pignorata (Sub 18). Inoltre, l'impianto solare termico risulta installato in difformità rispetto ai titoli abilitativi, che ne prevedevano la posa su una tettoia in legno, mai realizzata.

La fruibilità degli impianti appare precaria e giuridicamente vulnerabile. Poiché il lastrico solare non fa parte del lotto in vendita, l'aggiudicatario dell'appartamento (Sub 18) non acquisirà alcun diritto di proprietà sulla superficie dove poggiano gli impianti.

In assenza di una servitù formalmente trascritta, che garantisca il mantenimento degli impianti sul Sub 14, il futuro proprietario del lastrico potrebbe, in linea teorica, pretenderne la rimozione o lo spostamento.

L'accesso al lastrico per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pannelli non è garantito stabilmente, dipendendo dalla disponibilità del proprietario di un bene estraneo alla procedura.

L'impianto solare termico presenta una difformità rispetto al progetto autorizzato (mancata realizzazione della tettoia in legno lamellare e posizionamento diretto a terra). Tale circostanza comporta l'onere per l'aggiudicatario di procedere a una sanatoria (ove possibile) o al ripristino dello stato dei luoghi conforme ai titoli, con relativi costi che devono essere detratti dal valore di stima.

La circostanza sopra descritta incide negativamente sul valore di mercato del Sub 18 secondo i seguenti parametri:

-È necessario applicare un coefficiente di abbattimento al valore degli impianti stessi, in quanto la loro permanenza è legata a un bene non pignorato.

- Il valore del cespite deve essere decurtato delle spese tecniche e amministrative necessarie per la regolarizzazione dell'impianto solare termico (o per la sua rimozione/riposizionamento conforme).

- Qualora la sanatoria non fosse percorribile o il proprietario del lastrico ne negasse l'uso, l'appartamento perderebbe l'apporto energetico degli impianti, con conseguente declassamento della prestazione energetica e perdita di valore intrinseco.

In conclusione l'insistenza degli impianti su un bene non pignorato costituisce una limitazione oggettiva al godimento pieno del bene. Sebbene gli impianti conferiscano un valore aggiunto in termini di efficientamento, tale valore è fortemente mitigato dal rischio di contenzioso per l'occupazione del lastrico estraneo e dai costi di sanatoria edilizia.

Pertanto, considerato che il lastrico solare è escluso dal pignoramento e quindi dalla vendita e gli impianti ivi presenti sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

I beni immobile di cui al lotto sopra indicato sono meglio descritti nella relazione dell'Esperto ing. Flavia Bonfantini, depositata in data 21.4.2026, 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.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 23 ottobre 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 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica



o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**

- 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, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo www.oxanet.it, www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA "TELEMATICA" :

1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);

se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;



b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.



3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, 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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) 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.

5) L'offerta, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) 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.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;



8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore, Abilio Spa, le cui coordinate sono: **IT19R0339512900052001112666, BIC ITTPIT2MXXX, con unica causale "ASTA"**; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);



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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;



TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà



versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

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 professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita



DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita

i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.oxanet.it , www.fallcoaste.it , www.astegiudiziarie.it e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano Tuttomercato e sul mensile Vendite giudiziarie e siti web correlati;

RENDE NOTO

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 DPR 06/06/2001, 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;

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;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti alla procedura esecutiva, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;



che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, 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;

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;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto; che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo; che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati; che la partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

INFORMA

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura*;

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;



Avviso di vendita telematica

- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato;

Lecce, lì 16 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Piera Palumbo

