TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

P.E. n. 86/2025 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. Italo Mirko De Pasquale datata 15/05/2026;
- visto il provvedimento del G.E. Dott. Antonino Ierimonti datato 20/11/2026;
- visto l'art. 591 bis cpc;

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

che il giorno **12/02/2027** alle **ore 10.30** si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei beni immobili di seguito descritti:

***

LOTTO UNICO

AGRITURISMO e TERRENI AGRICOLI, in CAMPI SALENTINA (LE) località Casina Magi

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **AGRITURISMO** e **TERRENI AGRICOLI**, in CAMPI SALENTINA (LE) località Casina Magi sn.
Il fabbricato, della superficie commerciale di **mq 281,75**, è un edificio agricolo storico, costruito nel 1700 e ristrutturato nel 2011, attualmente non utilizzato, con destinazione d'uso agrituristica, situato in posizione periferica rispetto al centro abitato, in contesto rurale pianeggiante caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli.
Gli spazi interni, attualmente non pienamente fruibili in funzione della destinazione, risultano originariamente destinati ad attività agricole e successivamente adattabili alla funzione agrituristica, nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza. Sono presenti aree pertinenziali esterne direttamente connesse al fabbricato, inserite nel fondo agricolo di proprietà.
Il prolungato inutilizzo ha determinato un progressivo decadimento delle condizioni manutentive. Lo stato

di conservazione generale risulta discreto/mediocre, con necessità di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione ordinaria e straordinaria, indispensabili al fine di ripristinare le condizioni di sicurezza, stabilità, decoro e piena fruibilità dell'immobile. A seguito di episodi vandalici, l'impianto elettrico risulta attualmente non funzionante e manomesso, e necessita pertanto di interventi di ripristino e messa a norma.
I terreni agricoli, della superficie complessiva di **mq 79.304,00**, sono situati in zona periferica, in contesto ambientale prettamente agricolo, con presenza limitata di altri fabbricati rurali.
I terreni risultano regolarmente coltivati e mantenuti, con evidenti segni di lavorazioni agricole periodiche. All'interno della proprietà sono presenti uno o più pozzi agricoli, destinati all'approvvigionamento idrico per uso irriguo. Non si riscontrano fenomeni di abbandono, degrado o erosione significativi.

Riportato nel NCEU del Comune di Campi Salentina - Catasto Fabbricati - al **Foglio 11, Particella 689**, **Subalterno 1**, categoria D/10, posto al piano T (terra); indirizzo: Strada Vicinale Occhineri Piccole; e nel NCT del Comune di Campi Salentina - Catasto Terreni - al **Foglio 11, Particella 229**, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 9228; e al **Foglio 11, Particella 418**, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 12880; e al **Foglio 11, Particella 419**, *porzione AA*, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 3150, e *porzione AB*, qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 10660; e al **Foglio 11, Particella 541**, *porzione AA*, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 11000, e *porzione AB*, qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 6646; e al **Foglio 11, Particella 542**, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 8640; e al **Foglio 11, Particella 544**, *porzione AA*, qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 797, e *porzione AB*, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 10463; e al **Foglio 11, Particella 545**, *porzione AA*, qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 403, e *porzione AB*, qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 5437.

Il Lotto risulta LIBERO a far data 23/09/2026, a seguito e per effetto di ACCORDO DI RISOLUZIONE CONSENSUALE del Contratto di affitto di fondo rustico, stipulato e registrato in data 28/07/2010, avente ad oggetto (tra gli altri) i terreni identificati al N.C.T. al Foglio 11, Particelle 229, 418, 419, 542, 544, 545, e fabbricato rurale identificato al N.C.E.U. al Foglio 11 Particella 689.

Pratiche edilizie:
Certificato di agibilità Prot. N. 12468 del 03/11/2015, rilasciata all'affittuario della costruzione destinata a agriturismo, ubicata in località Occhineri e censita al catasto al foglio 11 particella 689 sub. 1.
Permesso di Costruire N. 43, per lavori di ristrutturazione di immobili da adibire ad agriturismo, presentata il 06/04/2011 con il n. 4293 di protocollo, rilasciata il 26/04/2012 con il n. 43 di protocollo.
SCIA N. 14181, per lavori di ristrutturazione immobili per destinazione agrituristica, presentata il 31/10/2013 con il n. 164/2013 di protocollo.
Lavori ultimati in data 24/06/2014.

Destinazione urbanistica:
I terreni ricadono nel Contesto Extraurbano "CE1" Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione", ogni attività è regolamentata e disciplinata oltre che dal nuovo regolamento edilizio dagli artt. 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 delle N.T.A. PUG PARTE STRUTTURALE e artt. 141, 142 e 143 delle N.T.A. PUG PARTE PROGRAMMATICA.
I terreni rientrano in un'area individuata nella tavola 10/AD "Struttura antropica e storico-culturale/culturali e insediative"- Contesto UCP/Paesaggi rurali -Art. 61 delle N.T.A./Paesaggio - Misure di salvaguardia ed utilizzazione per i paesaggi rurali.
Le Particelle 418 e 541 del Foglio 11 rientrano in parte in un'area individuata nella tavola 10/AD "Struttura antropica e storico-culturale/culturali e insediative"- Contesto UCP/Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative -Art. 60 delle N.T.A./Paesaggio - Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative.
I terreni ricadono in un'area sottoposta ad invariante strutturale paesaggistico ambientale – aree in condizioni di rischio: "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi" ed è regolata dall'art. 32 delle N.T.A.
I muretti a secco costituiscono invariante paesaggistico ambientale – beni del paesaggio agrario ed è

regolamentato dall'art. 55 e 62 delle N.T.A./Paesaggio.
I terreni sono perimetrati all'interno delle aree a pericolosità idraulica – (M.P.) area a media pericolosità idraulica le cui norme tecniche di attuazione individuano negli articoli 5-6-8 gli interventi previsti, precisando che vige il divieto assoluto di edificabilità.

Conformità edilizia - catastale:
Con riferimento al fabbricato identificato al Foglio 11 Particella 689 sub. 1, sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia, e rispetto alla planimetria catastale, consistenti in alcuni lievi spostamenti delle aperture di accesso degli appartamenti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria (art. 37 DPR 380/01), e variazione catastale dell'unità immobiliare.

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 cpc	RILANCIO MIN.	CAUZIONE
UNICO	€ 457.904,35 *	€ 343.428,26 *	€ 4.000,00	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 **ABILIO S.p.a.** al sito ***www.venditegiudiziarieitalia.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 offertapvp.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:

Abilio S.p.a.
Conto cauzioni
N. Cod. IBAN: IT 19 R 03395 12900 052001112666
BIC ITTPIT2MXXX

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 15/05/2026.

Lecce, 23 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Alessandra D'Oria