

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 22/2026 R.G.E.I.
Giudice dell'esecuzione: Dott. Giancarlo Maggiore

**Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Paola Calcagnile Tel. 392
0507726 Email: paolacalcagnile@libero.it PEC: paolacalcagnile@pec.it**

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

Primo esperimento – vendita senza incanto

Modalità telematica asincrona

L'Avv. Paola Calcagnile, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario con ordinanza del Giudice dell'esecuzione depositata in data 7 luglio 2026, ai sensi degli artt. 569, 570, 571, 572, 573, 591-bis c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32,

AVVISA

che, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it, gestito da Abilio S.p.A., il giorno **26 NOVEMBRE 2026 alle ore 14:00** si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, del seguente bene immobile.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà inizio dopo la verifica dell'ammissibilità delle offerte e terminerà il quinto giorno successivo, esclusi sabati, domeniche e festività secondo il calendario nazionale, nel medesimo orario di inizio della gara. In relazione alla data fissata, il termine finale della gara è previsto per il 3 dicembre 2026 alle ore 14:00, salvo il prolungamento automatico previsto dal presente avviso.

La vendita avverrà secondo le modalità e alle condizioni stabilite dall'ordinanza di vendita del 7 luglio 2026, che costituisce parte integrante del presente avviso.

LOTTO 1 UNICO

➤ **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con posto auto scoperto sito in Lecce, Piazzetta Lucio Battisti n. 2.**

L'appartamento è posto al quinto piano di un fabbricato condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno con antibagno, camera da letto e balcone. Costituisce pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto posto al piano terra, nella parte retrostante del fabbricato, con accesso carrabile dal civico n. 74 di Via Menga.

La superficie lorda complessiva è di circa 73,00 mq. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Identificazione catastale

Il bene è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce come segue:

- Foglio 226, particella 860, subalterno 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita catastale € 371,85, indirizzo Piazzetta Lucio Battisti n. 2, scala A, interno 16, piano 5. Confini: subalterni 15 e 17 e Piazzetta Lucio Battisti;
- Foglio 226, particella 860, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita catastale € 66,62, indirizzo Piazzetta Lucio Battisti n. 2, scala A, interno 16, piano terra. Confini: subalterno 38 e area condominiale.

Pratiche edilizie e conformità: concessione edilizia n. 09 del 9 gennaio 2002; concessione edilizia in sanatoria n. 232 del 18 giugno 2004, ai sensi della legge n. 47/1985; concessione edilizia in sanatoria n. 258 del 14 luglio 2004, ai sensi della legge n. 47/1985; denuncia di inizio attività in sanatoria n. 31 del 19 gennaio 2010; dichiarazione di agibilità n. 6/C/2011 del 4 febbraio 2011.

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità;

Conformità catastale: nessuna difformità.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato.

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Gianluca Rollo, depositata in data 27 aprile 2026, alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore informazione, anche relativa a vincoli, oneri, iscrizioni, trascrizioni, stato degli impianti e condizioni del bene.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

PREZZO BASE: € 51.680,00

Offerta minima: € 38.760,00, pari al 75% del prezzo base

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

Non sono ammesse offerte o offerte in aumento con importi decimali

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte devono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche, mediante il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche e dalla scheda del lotto pubblicata sul portale del gestore.

Le offerte devono essere depositate entro le ore 12:00 del 19 NOVEMBRE 2026, quinto giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, esclusi sabati, domeniche e festività secondo il calendario nazionale.

L'offerta deve essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sono ammessi a presentare l'offerta l'offerente, personalmente, ovvero il procuratore legale, cioè l'avvocato, nei casi previsti dagli artt. 571 e 579 c.p.c., nonché il presentatore nei casi e con le modalità previste dall'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

L'offerta deve contenere, tra l'altro, i dati del presentatore e dell'offerente, i dati della procedura e del lotto, il prezzo offerto, il termine per il pagamento del saldo, le indicazioni relative alla cauzione e la dichiarazione di avere preso visione dei documenti di vendita e di accettare il regolamento di partecipazione.

L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente e trasmessa mediante posta elettronica certificata, salvo le modalità alternative previste dall'art. 12, commi 4 e 5, e dall'art. 13 D.M. n. 32/2015.

L'offerta è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se non è accompagnata dalla cauzione prestata nelle modalità prescritte.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità ove previsto dalla legge e dalla disciplina regolamentare, i documenti di identità e i codici fiscali dell'offerente e del presentatore, la contabile del versamento della cauzione e la documentazione relativa agli eventuali poteri di rappresentanza, alla comunione legale, alla minore età, all'incapacità, alla partecipazione di più offerenti o all'offerta per persona da nominare.

CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario unico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica:

Abilio S.p.A.

IBAN: IT19R0339512900052001112666

BIC: ITTPIT2MXXX

Causale obbligatoria: "ASTA"

La cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve risultare accreditata entro il termine di deposito dell'offerta, cioè entro le ore 12:00 del 19 novembre 2026. Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per consentire l'effettivo accredito entro tale termine.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, nella causale deve essere indicata esclusivamente la parola "ASTA", senza riferimenti alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato o ad altri elementi identificativi.

Qualora, al momento della verifica di ammissibilità delle offerte, il gestore non riscontri l'accredito della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile, salvo quanto previsto dalla disciplina applicabile in caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà restituita dal gestore, al netto degli eventuali oneri bancari, mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento. In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà trasferita dal gestore sul conto corrente della procedura.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

Il professionista delegato esaminerà le offerte esclusivamente da remoto, nella data e nell'ora indicate nel presente avviso, senza la presenza fisica degli offerenti. Gli offerenti ammessi e i soggetti autorizzati potranno assistere alle operazioni mediante accesso all'area riservata del portale del gestore, utilizzando le credenziali comunicate dal gestore.

Il professionista delegato verificherà la validità e la tempestività delle offerte, l'avvenuto accredito delle cauzioni e ogni ulteriore requisito di ammissibilità, dichiarando ammissibili le offerte regolari e tempestive.

Pluralità di offerte valide

In presenza di più offerte valide, si procederà alla gara telematica asincrona sull'offerta più alta, mediante plurimi rilanci.

I rilanci minimi saranno pari a € 1.000,00. Non sono ammessi rilanci con importi decimali.

La gara avrà termine il quinto giorno successivo a quello di inizio, nel medesimo orario, con esclusione di sabati, domeniche e festività secondo il calendario nazionale.

Qualora siano effettuati rilanci negli ultimi dieci minuti, la scadenza sarà automaticamente prorogata di ulteriori dieci minuti, e così di seguito fino alla mancata presentazione di ulteriori rilanci nel periodo di prolungamento.

Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In mancanza di rilanci, il professionista delegato procederà secondo i criteri stabiliti dall'ordinanza di vendita e dall'art. 573 c.p.c., tenendo conto dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione, del termine per il versamento del saldo e della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora tutte le offerte siano inferiori al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà alla delibazione delle istanze di assegnazione e ai provvedimenti conseguenti, secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

Unica offerta valida

In presenza di un'unica offerta valida:

se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'offerente;

se l'offerta è inferiore al prezzo base ma non oltre il limite di un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente, salvo che ricorrano specifiche circostanze tali da far ritenere possibile una vendita a prezzo superiore;

se sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà secondo quanto previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

Il mancato collegamento telematico dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione.

OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE

L'offerta per persona da nominare può essere presentata esclusivamente da un avvocato, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

L'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare al professionista delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta e depositare l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita, oppure trasmettere la documentazione via PEC in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare al delegato, entro cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile e depositare la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti gli eventuali poteri e autorizzazioni necessari.

In mancanza, il trasferimento sarà effettuato a favore del creditore. Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono a carico del creditore.

SALDO PREZZO E ONERI DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, deve essere pagato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, secondo quanto stabilito dall'ordinanza di vendita.

Il termine è perentorio e non è consentita la rateizzazione del prezzo.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario deve versare le spese e gli altri oneri fiscali connessi al trasferimento, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative al trasferimento della proprietà e le relative spese generali.

Le somme devono essere versate mediante bonifico sul conto corrente della procedura, alle coordinate che saranno comunicate tempestivamente dal professionista delegato. Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e agli oneri accessori e poi al residuo prezzo.

Solo dopo l'integrale versamento del prezzo, delle spese e degli oneri dovuti sarà predisposta la bozza del decreto di trasferimento.

In caso di mancato versamento tempestivo del saldo del prezzo e degli oneri dovuti, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e perderà la cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi di un finanziamento bancario garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile, dovrà indicare tale circostanza nell'offerta e assicurare che le somme siano erogate entro il termine per il versamento del prezzo secondo le modalità comunicate dal professionista delegato. Nel decreto di trasferimento sarà inserita la dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

L'aggiudicatario deve inoltre fornire, entro il termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione prevista dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

PUBBLICITÀ

La pubblicità della vendita sarà effettuata secondo l'ordinanza di vendita:

sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

sui siti www.oxanet.it, www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it;

sul portale del gestore www.venditegiudiziarieitalia.it;

mediante pubblicazione dell'estratto sull'edizione di "Tuttomercato", periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia", e su "Vendite Giudiziarie", nonché sugli eventuali siti web correlati, secondo quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata secondo il termine stabilito dall'ordinanza di vendita, e comunque nel rispetto dei termini di legge. L'avviso, l'ordinanza e la relazione di stima saranno pubblicati con l'oscuramento dei dati personali non necessari, in conformità alla normativa applicabile.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri urbanistici, oneri derivanti dall'adeguamento degli impianti, spese condominiali e ogni altro onere non potrà dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tali circostanze nella valutazione del bene.

L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Le ulteriori formalità non comprese nell'ordine di cancellazione resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti della loro opponibilità.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza e della relazione di stima, dispenserà la procedura dalla produzione della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione o qualificazione energetica, assumendo direttamente i relativi oneri.

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

RILASCIO DELL'IMMOBILE E VISITE

L'immobile risulta occupato. Le modalità di rilascio saranno quelle stabilite dall'ordinanza di vendita e dalla normativa vigente.

Dopo la notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, il custode provvederà, salvo espresso esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario, all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma, c.p.c.

Le visite dell'immobile devono essere richieste tramite la funzione "prenota visita immobile" del Portale delle Vendite Pubbliche, compilando il relativo modulo, oppure mediante e-mail all'indirizzo del professionista delegato.

AVVERTENZE FINALI

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione di stima, dei relativi allegati, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso, nonché l'accettazione incondizionata delle relative disposizioni.

Gli interessati sono tenuti a verificare autonomamente la situazione ipotecaria, catastale, urbanistica e fiscale del bene e a prendere visione della documentazione pubblicata.

Le richieste di chiarimenti sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica possono essere rivolte al professionista delegato; per la predisposizione e il deposito dell'offerta telematica gli offerenti devono rivolgersi al gestore della vendita secondo le indicazioni presenti sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it.

Lecce, 2 settembre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Paola Calcagnile