



TRIBUNALE DI LECCE

PROCEDURA ESECUTIVA N. **158/2020** (Riun. 307/2023) R.G.E.
G.E. DOTT. ANTONIO BARBETTA
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MARIO FAZZINI



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato **Avv. Mario Fazzini** con studio in Lecce, Via Zanardelli 72, Tel. e Fax 0832/316475, Cell. 392/9999999, Pec fazzini.mario@ordavvle.legalmail.it, E-mail avvmariofazzinipd@gmail.com, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale in data 06/02/2025

- vista l'**ordinanza di vendita** del 07/03/2025

AVVISA

che il giorno **16/06/2025** alle ore **11.30** (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 (esclusi: sabati, domeniche e festivi) – **23/06/2025** - nel medesimo orario in cui è iniziata),

- presso la sala aste telematiche gestita da **EDIRE SRL** sita in Via Adriatica n.4B - secondo piano - Lecce

tramite la piattaforma del gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** (www.fallcoaste.it) 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:

A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di n. **5 box e posto auto - deposito** in Lecce alla via R. Scotellaro 18E, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di mq. **93,00**. Tramite rampa carrabile al civico 18E (sub 2, b.c.n.c.) si accede ad un'ampia area comune di manovra (sub 2) e quindi alle unità immobiliari in oggetto (corpo A).



Avviso di vendita telematica

Il piano interrato, la cui superficie è autorizzata e vincolata quale zona destinata a posti auto (costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Lecce, rep. n.21658/11309 del 09/10/2008), ha un'altezza utile di circa m.2,70, è dotato di intercapedine areata ed ispezionabile disposta lungo gran parte del perimetro (sub2) ed è inoltre collegato ai piani superiori tramite il comune vano scala con ascensore (sub 1, b.c.n.c.).

L'unità immobiliare è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197**,

- **particella 575 sub 3**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita €. 139,44, via R. Scotellaro snc, piano: S1. Coerenze: confina a Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est con sub2 (b.c.n.c.), a Sud-Est con sub 4.
- **particella 575 sub 4**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita €. 123,95, via R. Scotellaro snc, piano: S1-1. Coerenze: confina a Sud-Ovest e Nord-Est con sub2 (b.c.n.c.), a Nord-Ovest con sub3, a Sud-Est con sub 5.
- **particella 575 sub 5**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita €. 123,95, via R. Scotellaro snc, piano: S1-1. Coerenze: confina a Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est con sub2 (b.c.n.c.), a Nord-Ovest con sub 4.
- **particella 575 sub 6**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita €. 123,95, via R. Scotellaro snc, piano: S1-1. Coerenze: confina a Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest con sub2 (b.c.n.c.), a Sud-Ovest con sub 7.
- **particella 575 sub 7**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita €. 108,46, via R. Scotellaro snc, piano: S1-T. Coerenze: confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con sub2 (b.c.n.c.), a Nord-Est con sub 6.
- **foglio 197 particella 575 sub 8**, zona censuaria 1, cat. C/6, cl. 4, consistenza 43 mq, rendita €. 222,08, via R. Scotellaro snc, piano: S1-T. Coerenze: confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con sub2 (b.c.n.c.), a Nord-Est con sub 1 (b.c.n.c.).

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella

Avviso di vendita telematica

planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che “siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali”. Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l’area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell’istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell’U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, “comunicazione di fine lavori” (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA' EDILIZIA:

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- a piano interrato (box auto di cui ai sub 3, 4, 5, 6, 7 e posto auto coperto e deposito di cui al sub 8) risultano modificati gli accessi all’intercapedine (sub2 b.c.n.c.) pur risultando la stessa accessibile ed ispezionabile per gran parte del perimetro;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

Avviso di vendita telematica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

L'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n. 505/2008 prot. n. 94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n. 505/2008 prot. n. 94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord-Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: in corso di liberazione

Prezzo base: €. 69.500,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 52.125,00 (75% di €. 69.500,00)**

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.

LOTTO 2:

B. Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di laboratorio artigianale in Lecce** alla via R. Scotellaro 18E-18F-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di mq. **294,20.**

Con ingresso indipendente dal civico 18F e anche dal vano scala comune (sub1, b.c.n.c.) al civico 18G, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione, seppur autorizzato come laboratorio artigianale.

Per un'altezza utile interna di m.3,50 e solai piani, si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre vani letto, tre bagni, lavanderia, spogliatoio, corridoio di distribuzione e vano pluriuso, ed è dotato all'esterno di aree pertinenziali, in parte a giardino ed in parte pavimentate, tra cui anche un porticato.

L'unità confina: a Sud-Est con particella 1180, a Sud-Ovest con part. 597, a Nord-Est con altra unità oggetto di pignoramento (sub11) e con vano scala ed area esterna di camminamento (sub1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato (sub2, b.c.n.c.) e con superficie asservita al Comune di Lecce (sub9, b.c.n.c.). Attualmente l'area asservita risulta in realtà annessa all'immobile pignorato ma è da ripristinarsi come area pubblica a verde e parcheggi, così come anche l'originaria destinazione d'uso autorizzata, ovvero laboratorio artigianale.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m.

Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197, particella 575 sub 10**, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 253 mq, rendita €. 1.306,64, via R. Scotellaro snc, piano: 2. Coerenze: confina a Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con part.597, a Nord-Est con altra unità oggetto di pignoramento (sub 11) e con vano scala ed area esterna di camminamento (sub1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato (sub 2, b.c.n.c.) e con superficie asservita al Comune di Lecce (sub 9, b.c.n.c.).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria

Avviso di vendita telematica

necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che “siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali”. Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l'area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell'istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, “comunicazione di fine lavori” (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA' EDILIZIA:

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

Avviso di vendita telematica

- a piano terra (sub10 e 11) e a piano primo (sub12, 13 e 14) si è constatata la modifica di alcune tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Con riferimento alle unità a piano terra (sub10 e 11) e piano primo (sub12, 13 e 14) non è indicata la modifica di parte delle tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi); nelle planimetrie di cui ai sub10 e 12 non è riportata la trasformazione di una finestra in porta-finestra; nelle planimetrie relative ai sub12 e 13 non è indicato il varco di collegamento tra le stesse. Modifiche più consistenti hanno interessato il sub15, dove non è riportato lo stato di fatto che ha evidenziato un aumento di superficie e volumetria, nonché un cambio di destinazione (da volumi tecnici e deposito ad abitazione); l'attuale differente utilizzo degli ambienti/unità non è stato indicato anche nelle planimetrie sub 10 e 11. Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub 1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- differente utilizzo rispetto alla destinazione d'uso assentita delle unità a piano terra (sub10 e sub11, oggi adibite rispettivamente ad abitazione e studio medico, per le quali tuttavia si rende necessario il ripristino dell'originaria destinazione a laboratori artigianali);

Avviso di vendita telematica

- piccole modifiche di prospetto a piano terra (sub10) e piano primo (sub12) con trasformazione di una finestra in porta finestra;
- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub 1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord- Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

le difformità urbanistiche che hanno riguardato il cambio di utilizzo delle unità immobiliari, l'aumento di superficie e di volumetria a piano coperture (sub15) e l'annessione dell'area asservita al Comune di Lecce (area pubblica a verde e parcheggi), trattandosi di modifiche non conformi allo strumento urbanistico vigente, non sono sanabili e pertanto è necessario il ripristino di quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008. In particolare, si deve:

- ripristinare la destinazione d'uso a laboratori artigianali dei sub 10 e 11 a piano terra e dei volumi tecnici (sub15) a piano coperture;
- rimuovere la volumetria abusivamente realizzata a piano copertura così come il solaio avente altezza non conforme (circa m.2,70), ripristinando quanto autorizzato con P.d.C n.258/08;
- ripristinare a verde e parcheggi pubblici la superficie attualmente annessa alle unità immobiliari (sub10 e sub1), come da originaria destinazione d'uso, con conseguente riposizionamento della recinzione e del cancello d'ingresso, come da planimetria allegata all'atto di asservimento (rep. n.14385 del 11/03/2005).

Con riferimento invece alle modifiche di tramezzature interne (difformità edilizie) e di prospetto, trattasi di difformità sanabili per la cui regolarizzazione è necessaria la presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria (secondo l'art.37 del D.P.R. n.380/2001), includendo nella suddetta pratica anche gli interventi di demolizione dei volumi abusivi e di ripristino della volumetria assentita a piano coperture, nonché di riconfigurazione della superficie asservita a verde e parcheggi pubblici.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: in corso di liberazione

Prezzo base: €. 219.960,00; Rilancio minimo: €. 2.000,00; Cauzione: 10% del prezzo

offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 164.970,00** (75% di €. 219.960,00)

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.

LOTTO 3:

C. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **laboratorio artigianale** in **Lecce** alla via R. Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **125,15** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà, avente categoria catastale C/1 ed autorizzato ad uso laboratorio artigianale.

Ha un'altezza utile interna di m.3,50 con solai piani e si compone di ingresso-sala d'attesa, quattro vani ad uso studio medico - ufficio, disimpegno, ripostiglio e due bagni con relativo antibagno, oltre ad aree pertinenziali esterne su due lati, in parte pavimentate ed in parte a giardino. L'unità confina: a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub10) e con vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m.

Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197, particella 575 sub 11**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 78 mq, rendita €. 1.881,25, via R. Scotellaro n.18/A, piano: T.

Coerenze: confina a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub10) e con vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord- Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate

Avviso di vendita telematica

rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che “siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali”. Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l’area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell’istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell’U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, “comunicazione di fine lavori” (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA’ EDILIZIA:

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- a piano terra (sub10 e 11) e a piano primo (sub12, 13 e 14) si è constatata la modifica di alcune tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Con riferimento alle unità a piano terra (sub10 e 11) e piano primo (sub12, 13 e 14) non è indicata la modifica di parte delle tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi); nelle planimetrie di cui ai sub10 e 12 non è riportata la trasformazione di una finestra in porta-finestra; nelle planimetrie relative ai sub12 e 13 non è indicato il varco di collegamento tra le stesse. Modifiche più consistenti hanno interessato il sub15, dove non è riportato lo stato di fatto che ha evidenziato un aumento di superficie e volumetria, nonché un cambio di destinazione (da volumi tecnici e deposito ad abitazione); l'attuale differente utilizzo degli ambienti/unità non è stato indicato anche nelle planimetrie sub10 e 11. Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- differente utilizzo rispetto alla destinazione d'uso assentita delle unità a piano terra (sub10 e sub11, oggi adibite rispettivamente ad abitazione e studio medico, per le quali tuttavia si rende necessario il ripristino dell'originaria destinazione a laboratori artigianali;
- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta

Avviso di vendita telematica

correttamente la delimitazione della stessa come sub 9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord-Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: occupato

Prezzo base: €. 93.560,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 70.170,00 (75% di €. 93.560,00)**

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.

LOTTO 4:

D. Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di ufficio** in **Lecce** alla via R. Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di mq. **134,26**.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio comunica con unità adiacente tramite un varco murario (sub13).

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un vano ingresso-ufficio, quattro vani ad uso ufficio-archivio, disimpegno e bagno, oltre a due balconi ed una loggia.

L'unità confina: a Nord-Ovest con sub13, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia a Nord-Est e Sud-Est su part.1180.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197, particella 575 sub 12**, zona censuaria 1, cat.

A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €. 2.349,88, indirizzo catastale: via R.

Scotellaro snc, piano 2. Coerenze: confina a Nord-Ovest con sub13, a Nord-Ovest e

Sud-Ovest con vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia a Nord-

Est e Sud-Est su part.1180.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Avviso di vendita telematica

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che "siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali". Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l'area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell'istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, "comunicazione di fine lavori" (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA' EDILIZIA:

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi

Avviso di vendita telematica

tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- a piano terra (sub10 e 11) e a piano primo (sub12, 13 e 14) si è constatata la modifica di alcune tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Con riferimento alle unità a piano terra (sub10 e 11) e piano primo (sub12, 13 e 14) non è indicata la modifica di parte delle tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi); nelle planimetrie di cui ai sub10 e 12 non è riportata la trasformazione di una finestra in porta-finestra; nelle planimetrie relative ai sub12 e 13 non è indicato il varco di collegamento tra le stesse.

Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- piccole modifiche di prospetto a piano terra (sub10) e piano primo (sub12) con trasformazione di una finestra in porta finestra;
- apertura di varco di collegamento tra i sub12 e 13;
- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di

Avviso di vendita telematica

asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord-Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: in corso di liberazione

Prezzo base: €. 100.380,00; Rilancio minimo: €. 2.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 75.285,00** (75% di €. 100.380,00)

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.

LOTTO 5:

E. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **ufficio** in **Lecce** alla via R. Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di mq. **119,86**.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio comunica con unità adiacente tramite un varco murario (sub12).

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un primo vano ingresso-ufficio, tre vani ad uso ufficio, disimpegno e due bagni, oltre ad un balcone ed una loggia.

L'unità confina: a Sud-Est con sub12 e vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Sud- Ovest con sub14 e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197, particella 575 sub 13**, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 1.988,36, via R. Scotellaro snc, piano 2. Coerenze: confina a Sud-Est con sub 12 e vano scala (sub 1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Sud-Ovest con sub14, e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

PRATICHE EDILIZIE:

Avviso di vendita telematica

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che “siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali”. Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l'area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell'istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terra, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, “comunicazione di fine lavori” (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA' EDILIZIA:

Avviso di vendita telematica

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- a piano terra (sub10 e 11) e a piano primo (sub12, 13 e 14) si è constatata la modifica di alcune tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Con riferimento alle unità a piano terra (sub10 e 11) e piano primo (sub12, 13 e 14) non è indicata la modifica di parte delle tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi); nelle planimetrie di cui ai sub10 e 12 non è riportata la trasformazione di una finestra in porta-finestra; nelle planimetrie relative ai sub12 e 13 non è indicato il varco di collegamento tra le stesse.

Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- apertura di varco di collegamento tra i sub 12 e 13;

Avviso di vendita telematica

• la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord-Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: in corso di liberazione

Prezzo base: €. 89.620,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 67.215,00 (75% di €. 89.620,00)**

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.

LOTTO 6:

F. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **appartamento** in **Lecce** alla via R. Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di mq. **205,75**.

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un ampio vano ingresso- soggiorno-pranzo-cucina, un corridoio di distribuzione, uno studio, dueletto, due bagni ed uno spogliatoio, oltre ad una veranda ed un balcone posti rispettivamente sul fronte e sul retro ed al lastrico solare di copertura (pertinenza esclusiva).

L'unità confina: a Nord-Est con sub12, sub13 e vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, part.597 a Sud-Ovest e part.1180 a Sud-Est.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197, particella 575 sub 14**, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita €. 832,79, via R. Scotellaro snc, piano: 2. Coerenze: confina a Nord-Est con sub12, sub13 e vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, part.597 a Sud-Ovest e part.1180 a Sud-Est.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

PRATICHE EDILIZIE:

Avviso di vendita telematica

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che "siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali". Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l'area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell'istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terra, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, "comunicazione di fine lavori" (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA' EDILIZIA:

Avviso di vendita telematica

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- a piano terra (sub10 e 11) e a piano primo (sub12, 13 e 14) si è constatata la modifica di alcune tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Con riferimento alle unità a piano terra (sub10 e 11) e piano primo (sub12, 13 e 14) non è indicata la modifica di parte delle tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi); nelle planimetrie di cui ai sub10 e 12 non è riportata la trasformazione di una finestra in porta-finestra; nelle planimetrie relative ai sub12 e 13 non è indicato il varco di collegamento tra le stesse.

Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.

Avviso di vendita telematica

167,39) e parcheggi (mq. 87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub 9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord- Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: in corso di liberazione

Prezzo base: €. 153.820,00; Rilancio minimo: €. 2.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 115.365,00 (75% di €. 153.820,00)**

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.

LOTTO 7:

G. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di volumi tecnici in Lecce alla via R. Scotellaro 18E-18F-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di mq. **44,75**.

Di categoria catastale C/2 ed autorizzato come volumi tecnici annessi alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione, con aumento di superficie e di volume come riportato nella planimetria relativa allo stato di fatto.

Trattandosi di ampliamento non conforme alla strumentazione urbanistica vigente e non sanabile, è necessario il ripristino della volumetria assentita così come quello della destinazione d'uso.

Con solai piani ed un'altezza utile interna di circa m.2,70 (anch'essa in difformità rispetto a quanto autorizzato), si compone di disimpegno, due letto e bagno, oltre alla porzione abusiva dei vani ingresso-soggiorno-pranzo e cucina, e di ampio terrazzo su tre lati.

L'unità è in aderenza col vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), confina a Sud-Ovest con sub14, e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, e su part.1180 a Nord-Est e Sud-Est.

L'unità immobiliare è posta al piano coperture, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione nel N.C.E.U. al **foglio 197, particella 575 sub 15**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita €. 209,16, via R. Scotellaro n.18 n.B, piano: 2. Coerenze: in aderenza con vano scala (sub1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), confina

Avviso di vendita telematica

a Sud-Ovest con sub14 e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord- Est e Sud-Est.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 215/05 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce presentata il 09/02/2005 con il prot. n. 15988, rilasciata il 21/04/2005 con il prot. n. 215/05.

Con riferimento a tale Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 con cui si vincolava l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08 per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box, presentata il 27/04/2007 con il prot. n. 54469, rilasciata il 27/05/2008 con il prot. n. 258/08.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n. 215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che “siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali”. Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008 con cui si vincolava l'area a parcheggi (mq. 324,31) posta a piano interrato.

D.I.A N. 505/08 per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell'istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n. 109525, prodotta per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11 per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con altra proprietà presentata il 02/12/2011 con il prot. n. 159685.

Avviso di vendita telematica

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n. 20372 del 15/02/2012, "comunicazione di fine lavori" (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

CONFORMITA' EDILIZIA:

Si rilevano le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate:

- il piano coperture (sub15), i prospetti e le aree pertinenziali esterne a piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano le seguenti difformità: sono presenti alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Modifiche hanno interessato il sub15, dove non è riportato lo stato di fatto che ha evidenziato un aumento di superficie e volumetria, nonché un cambio di destinazione (da volumi tecnici e deposito ad abitazione);

Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub 9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia e ripristino dello stato assentito è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari:

- aumento di superficie e volumetria nonché cambio di utilizzo (da volumi tecnici e deposito ad abitazione) relativamente al sub15 a piano coperture; in particolare si

Avviso di vendita telematica

evidenzia un ampliamento di superficie pari a circa mq.36 per un'altezza utile di m.2,70 circa, rilevata anche nei vani destinati a locali tecnici e corpo scala, superiore rispetto a quanto autorizzato (m.2,50); uno dei varchi di accesso al lastrico solare di copertura (area pertinenziale del sub15) risulta chiuso;

- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub10, con posizionamento della recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord-Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Stato di possesso: in corso di liberazione

Prezzo base: €. 33.460,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. **Offerta minima €. 25.095,00** (75% di €. 33.460,00)

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.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima, del 19/11/2021, a firma del consulente nominato dal G.E., 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 sui beni.

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 **09/06/2025** 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;**

Avviso di vendita 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 e www.fallcoaste.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.

Avviso di vendita telematica

- 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,

Avviso di vendita telematica

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 co. 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);

Avviso di vendita telematica

- 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 **Zucchetti Software Giuridico Srl** alle seguenti coordinate **IBAN IT71X0306911884100000010203** 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;

Avviso di vendita telematica

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

Avviso di vendita telematica

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. n. 646/1905, richiamato dal DPR n. 7/1976 ovvero ex art. 38 del D.Lgs. n. 385/1993 (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*

Avviso di vendita telematica

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 (PVP) 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 PVP 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 e www.fallcoaste.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 n. 380/2001) 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;

Avviso di vendita telematica

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. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, 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 la 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;

Avviso di vendita telematica

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;
- 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, 10/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mario Fazzini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®