TRIBUNALE DI LECCE

G.E. Dr. Italo Mirko De Pasquale
Procedura esecutiva immobiliare n. 324/2024 R.G.E.
Custode Giudiziario IVG Istituto Vendite Giudiziarie cell. 333 6689403 mail info@ivg.com
Professionista delegato avv. Giampaolo Salvatore
TEL. 0832 315113 MOB. 338 8515616 - EMAIL: avvgiampaolosalvatore@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Primo esperimento di vendita

L'avv. Giampaolo Salvatore con studio in Lecce alla via Luigi Sturzo n. 13, cell. 3388515616, PEC salvatore.giampaolo@ordavvle.legalmail.it, e-mail avvgiampaolosalvatore@gmail.com nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Lecce con ordinanza emessa in data del 3.10.2026,

AVVISA

che il **22 gennaio 2027 alle ore 10,00** (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo, ossia il **29 gennaio 2027,** nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma www.spazioaste.it, relativa al gestore società Astalegale.net spa, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti immobili, meglio descritto in ogni loro 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 n. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà relativamente a: complesso balneare denominato , sito nel Comune di Santa Cesarea Terme, località Porto Miggiano.
L'immobile è così costituito:
Il complesso balneare, a carattere stagionale, ubicato sul costone roccioso costiero degradante verso il mare in località Porto Miggiano, insiste su un'area estesa mq.16.058,00 circa, si compone di n°3 piscine d'acqua salata, reception, ristorante-bar, servizi e attrezzature, negozi, spazi pertinenziali esterni attrezzati con camminamenti e sistemazioni a verde, zona destinata ad intrattenimenti e svago in genere. L'area è recintata lungo il contorno perimetrale, con muretti a secco in pietra calcarea di altezza media m. 1,00. Il lato nord confina con zona a parcheggio, il lato est confina con struttura ricettiva di altra proprietà privata.
Si accede da un'area pubblica destinata a parcheggio, da un varco murario con cancello metallico.
L'area occupata dalla struttura insiste sul costone roccioso costiero di Porto Miggiano, area di grande pregio naturalistico, paesaggistico e ambientale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

La struttura turistico-balneare si compone di:
- n°3 biopiscine di acqua salata, (con rivestimento superficiale in sabbia e ciottoli, tali da riprodurre l'aspetto di una spiaggia naturale) di forme, contorni e specchi d'acqua irregolari, con caratteristiche diverse: una a sfioro (Energy Pool) con vista panoramica sul mare, una seconda (Relax Pool) che si affaccia sul panorama mozzafiato della scogliera di Porto Miggiano, ed una terza più riservata (Comfort Pool) destinata alle famiglie e bambini;
- una reception, locale ristorante, bar, locali commerciali, gazebo, servizi-spogliatoi porticati, spazi pertinenziali attrezzati.
Il complesso turistico-balneare edilizio è realizzato con l'impiego di buoni materiali, presenta accurate rifiniture, ed impianti tecnologici in genere completi di tutti gli accessori, al fine di garantire adeguati livelli di comfort termico, acustico, visivo, igienico-sanitario, ambientale e di abitabilità in genere durante il soggiorno.
Dal punto di vista costruttivo e funzionale il complesso turistico-ricettivo è realizzato con struttura portante muraria e orizzontamenti costituiti da solai piani realizzati con travetti prefabbricati in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio gettati in opera.
Le murature sono rivestite con intonaci interni ed esterni e finiture superficiali; tramezzature interni in fette di tufo dello spessore di 10-12 cm.
I prospetti sono parte intonacati e rifiniti con pittura al quarzo in colori correnti chiari, parte rivestiti con elementi lapidei.
Le pareti interne e soffitti sono intonacati e rivestiti con pittura lavabile.
I pavimenti interni ed esterni sono in mattoni di ceramica monocottura e/o in grès porcellanato con rivestimenti in grès porcellanato o mattoni di pietra.
Sono realizzate diverse verande coperte con struttura in legno e coperture leggere in cannucciato, intorno ai fabbricati.
Le pavimentazioni esterne in lastre di pietra informe.
Gli infissi interni sono con profilo in alluminio e pannellature leggere.
Le porte esterne di accesso ai singoli fabbricati, con vetrocamera e completi di idonea serramentistica e sistemi di chiusura, dotate di persiane protettive in alluminio di colore marrone.
Recinzioni esterne e delimitazioni degli spazi interni in muretti a secco.
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, completo di quadri elettrici generali e di piano, impianto di messa a terra, impianto di illuminazione normale e di emergenza, impianto forza motrice.
Impianto di illuminazione area esterna.
Impianto di condizionamento, split-system con unità esterne.
La struttura balneare in oggetto è costituita n° 3 piscine e da diversi corpi di fabbrica, suddivisi anche catastalmente in:
- un blocco A al piano terra, di mq. 150,00 costituito da reception, sala, servizi igienici, e pergolati con strutture murarie ed archi mq. 104 (coeff. 0,50), avente altezza netta di m. 2,70; sottostante piano seminterrato di mq. 58,00 (coeff. 0,60) destinato a servizi spogliatoi (oltre intercapedine perimetrale) di altezza netta m. 2,70;
- un blocco B al piano terra di mq. 323,00, costituito bar, servizi igienici, disimpegno, deposito, pergolati circostanti di mq 121,00 (coeff. 0,50), avente altezza netta di m. 2,70:
- un blocco C locale tecnico di mq. 204,00 (coeff. 0,50) al piano interrato, avente altezza netta di m. 4,00;
- un locale destinato a negozio al piano terra di mq. 91,00, con servizi igienici, aventi altezza netta di m. 3,00 (sub. 2);
- un locale destinato a negozio al piano terra di mq. 57,00, con servizi igienici, aventi altezza netta di m. 3,00 (sub. 3);
- un locale destinato a negozio al piano terra di mq. 55,00, con servizi igienici, aventi altezza netta di m. 3,00 (sub. 4);
- n°3 piscine i cui specchi d'acqua di quelle poste a sud presentano una superficie di mq. 2739 circa (energy e relax pool) e mq. 617 circa la piscina a nord (confort pool);
- un'area di pertinenza attrezzata compreso piscine e spazi circostanti attrezzati (al netto degli spazi occupati da fabbricati/manufatti e del sub. 5 BCNC con confinante particella 995) è pari a mq. 13.572,00;
per una superficie totale fabbricati/manufatti (p. S1-T) di mq. 960,00 ed una superficie ragguagliata di mq. 722,30
Identificazione catastale:

La struttura turistico-balneare insiste su una superficie di circa 16.000,00 mq., su terreno identificato nel N.C.T. di Santa Cesarea Terme:

Allo stato attuale in catasto terreni risulta:
fg. 33 p.lla 994 ente urbano 01 ha 60 are 58 ca r.d. € 2,60 r.a. € 2,89

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

Le unità immobiliari della struttura turistica sono identificate nel N.C.E.U. del Comune di Santa Cesarea Terme, come di seguito riportato:

Foglio n.33 p.lla 994								
U.I. n°	Sub	Tipologia unità immobiliare	Indirizzo	Piano	Cat.	Classe	Cons./sup. cat.	Rendita catastale
1	1	Struttura commerciale, balneare	Via da denominarsi SNC	T	D/8			€ 14.194,20
2	2	Negozio	Via da denominarsi SNC	T	C/1	3	67 mq/ 91 mq	€ 1.249,15
3	3	Negozio	Via da denominarsi SNC	T	C/1	3	40 mq/ 57 mq	€ 745,76
4	4	Negozio	Via da denominarsi SNC	T	C/1	3	41 mq/ 55 mq	€ 764,41
5	5	Area di pertinenza	Via da denominarsi SNC	T	B.C.N.C.			

PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso balneare denominato , è sito nel Comune di Santa Cesarea Terme, urbanisticamente ricade nel comparto 19S dello strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Cesarea Terme.
La struttura balneare nel complesso sorge su un'area estesa mq. 16.000,00 circa per la cui realizzazione il Comune di santa Cesarea terme ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:
- P.d.C. n°59/96 prot. n°7997/2000 del 28/11/2000;
- Voltura P.d.C. prot. 7997/2000 del 28/11/2000;
- P.d.C. n°50/2011 del 08/07/2011;
- Permesso di Agibilità n°15/2011 del 29/07/2011 prot. n°4984/2011;
- Autorizzazione Unica Ambientale prot. n° 0002682 del 22.03.2023

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come precedentemente descritto per la realizzazione della struttura turistico balneare ricadente nel Comparto 19S dello strumento urbanistico vigente nel il Comune di Santa Cesarea Terme, il comune medesimo ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:
- P.d.C. n°59/96 prot. n°7997/2000 del 28/11/2000;
-Voltura n°938/2011 del 01/03/2011;
- Permesso di costruire n°50/2011 prot. n°3408/2011 del 08/07/2011 (proroga).
A seguito di richiesta di agibilità del 18/07/2011 prot. n°4984/2011, in data 29/07/2011 è stato rilasciato, il Permesso di Agibilità n°15/2011 prot. n°4984.
Difformità riscontrate:
Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, difformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista planovolumetrico.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Difformità riscontrate: il confronto tra gli elaborati planimetrici catastali dell'intero complesso balneare ai piani interrato, terra, e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità.

VINCOLI SUGLI IMMOBILI

Formalità 3068del 11/02/2000
Vincolo a favore del Comune di Santa Cesarea Terme
Contro la Società XXXXX ha vincolato (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m3 20.110 sul volume di diritto pari a m3 21.368, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 86, 88, 213, 281, 314, 322, 406, 407, 474 e 476, 494 e 496.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

Atto not. Positano del 26/01/2000

Formalità 26458del 03/11/1994
Con atto a firma del notaio Positano del 08/10/1994 la Società XXXXXXXX ed altri ha stipulato con il Comune di Santa Cesarea Terme (LE) una convenzione edilizia per l'attuazione del PdL (piano di lottizzazione) delle aree costituenti il comparto 19S zona F/12 attrezzature balneari nautiche, per il tempo libero e complementari al turismo del vigente PRG di Santa Cesarea Terme (LE) e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e realizzazioni edilizie, con cessione gratuita di aree a favore dell'Amministrazione Comunale di Santa Cesarea terme (LE) relativamente a terreni in Santa Cesarea Terme (LE) al foglio 33 particelle 739, 134, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 740, 736, 737 e 738

Formalità 22944del 02/10/1999
Vincolo atto notaio Positano del 24/09/1999 con cui la Società XXXXX ha vincolato a favore del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m3 5.387,13 di progetto, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 823 e 824.
A margine vi è il seguente annotamento: numero 35443 del 13/12/2000 di cancellazione parziale del vincolo relativamente alla particella n.824 del foglio 33 del comune di Santa Cesarea Terme (LE).

STATO DI POSSESSO
L'immobile è concesso in locazione giusto contratto di locazione ultranovennale trascritto in data 30.7.2024 con atto per notar Dott. Rollo di Lecce e successivo contratto di affitto di ramo di azienda del 12.2.2025 con atto per notar Dott. Rollo di Lecce (avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Santa Cesarea Terme (LE), Via Borsellino, destinato a struttura turistico-ricettiva composto dall'immobile denominato e da un centro balneare con tre vasche ad uso piscine e vari locali ai piani terra e seminterrato adibiti parte a reception e servizi e parte a bar e locale tecnico (immobili oggetto della procedura).
Con provvedimento del 2.03.2026 il contratto di locazione del 30.07.2024 ed il successivo contratto di affitto di ramo di azienda del 12.02.2025 sono stati dichiarati inopponibili alla procedura. Il rilascio dell'intero compendio immobiliare è fissato per il giorno 31.10.2026.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 3.114.000,00 oltre oneri fiscali se dovuti	€. 50.000,00	€. 10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 2.335.500,00 Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Piena proprietà relativamente a: complesso edilizio a destinazione turistico ricettiva denominato , sito nel Comune di Santa Cesarea Terme, località Porto Miggiano, alla via Paolo Borsellino.
L'immobile è così costituito:
La struttura ricettiva, a carattere stagionale, nel complesso insiste su un'area estesa mq. 8.700,00 circa, si compone di n°74 residenze turistico-alberghiere e da n°78 posti auto, oltre a spazi comuni coperti e scoperti, area ricreativa con bar, hall con reception, locali lavanderia, stireria, uffici di amministrativi, locali tecnici, spazi pertinenziali esterni attrezzati con camminamenti e sistemati a verde. Si compone di un piano interrato destinato ad autorimessa; un piano terra con n°35 unità abitative di varie metrature, oltre ai servizi (bar, reception, lavanderia-stireria); un piano primo con n° 39 unità abitative di varie metrature ed un piano copertura.
Il è una struttura ricettiva alberghiera di recente istituzione composta da una o più unità immobiliari, cioè edifici o parti autonome di essi (anche appartamenti o piani di edifici), ubicati nello stesso comune e distanti non più di duecento metri lineari, parte destinata ad albergo con classificazione minima di tre stelle, parte destinata a unità abitative a destinazione residenziale con servizio autonomo di cucina destinate alla vendita.
Le unità abitative sono costituite da varie tipologie monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale, a seconda della tipologia, del numero di persone che vi possono soggiornare.
Gli appartamenti sono dotati di servizi, mobili, finiture, opere di completamento e arredi di ottima qualità tali da poter classificare la struttura "deluxe quattro stelle".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

La struttura in oggetto è costituita da un unico corpo di fabbrica avente forma di U, su tre piani (piano interrato, piano terra e piano primo), dotato di n°7 scale.
Il piano interrato, accessibile da Via Paolo Borsellino) e da strada laterale attraverso n°2 distinte rampe inclinate, si compone sono collocati n°65 posti auto coperti.
Il piano interrato è anche accessibile mediante rampe di scale esterne direttamente collegate ai piani superiori del corpo di fabbrica.
I locali presentano altezza netta di 2,75 m.
Al piano terra si compone di una struttura ricettiva costituita reception, bar, servizi igienici, di n°35 residenze turistico-alberghiere, con esclusiva terrazzina-giardino di pertinenza, di n°13 posti auto scoperti.
Gli spazi destinati a reception, bar, servizi igienici, presentano altezza netta di m. 3,50, mentre gli spazi residenziali m. 3,00.
Il piano primo si compone di n°39 residenze turistico-alberghiere, con veranda/balcone di pertinenza esclusiva, oltre a corridoi, spazi comuni coperti e scoperti, e presenta un'altezza netta di m. 2,70.
Il complesso edilizio nel suo complesso è realizzato con l'impiego di buoni materiali, presenta accurate rifiniture, ed impianti tecnologici in genere completi di tutti gli accessori, al fine di garantire adeguati livelli di comfort termico, acustico, visivo, igienico-sanitario, ambientale e di abitabilità in genere durante il soggiorno.
Dal punto di vista costruttivo e funzionale il complesso turistico-ricettivo è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai piani realizzati con travetti prefabbricati in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio gettati in opera.
Le murature di tamponamento dello spessore totale di circa 40-45 cm, con intercapedine coibentata, rivestite intonaci interni ed esterni e finiture superficiali; tramezzature interni in fette di tufo dello spessore di 10-12 cm.
I prospetti sono intonacati e rifiniti con pittura al quarzo in colori correnti chiari.
Le pareti interne e soffitti sono intonacati e rivestiti con pittura lavabile.
I pavimenti interni ed esterni sono in mattoni di ceramica monocottura e/o in grès porcellanato con rivestimenti in grès porcellanato.
Sono realizzate diffuse controsoffittature con pannelli in cartongesso, con faretti da incasso negli spazi interni comuni e nei singoli appartamenti, nella reception e nelle sale.
I gradini delle rampe delle scale sono rivestite con lastre in pietra di Trani.
Gli infissi interni sono in legno di abete tamburato, ad anta, soffietto e/o comparsa.
Le porte esterne di accesso ai singoli appartamenti presentano finitura interna laccata, i serramenti esterni in alluminio elettroverniciato a taglio termico, con vetrocamera e completi di idonea serramentistica e sistemi di chiusura.
Recinzioni esterne in muretti a secco.
Impianti
E' presente, in prossimità della reception, un impianto ascensore omologato per n°6 persone, ad azionamento idraulico.
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, completo di quadri elettrici generali e di piano, impianto di messa a terra, impianto di illuminazione normale e di emergenza, impianto forza motrice, impianto di gestione camere, impianto TV terrestre e satellitare, impianto TVCC, impianto telefonico, di distribuzione dati e connessione ad Internet wi-fi in ogni appartamento, impianto citofonico.
Sono installati:
- impianto di condizionamento a ventilconvettori.
- impianto di riscaldamento a pompa di calore.
- impianto idrico sanitario per acqua potabile collegato alla rete municipale con scambiatori di calore per fornitura di acqua calda.
- impianto fognante del tipo dinamico con allacciamento alla fognatura della rete cittadina.
- impianto antincendio composto da idranti a parete, gruppo di spinta, rete di distribuzione, estintori a parete e segnaletica di sicurezza.
- impianto di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.
Il complesso turistico-ricettivo si compone di n°74 alloggi/appartamenti di diverse metrature e soluzioni distributive, provvisti di balconi, terrazze e giardini di pertinenza esclusiva anche con vista mare.
Gli alloggi sono distinti per diverse consistenza tra monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali, a seconda della tipologia, del numero di persone che possono ospitare e della classe e del livello di categoria.
Tutti gli appartamenti sono dotati di servizi, mobili, finiture, opere di completamento e arredi di ottima qualità.

Identificazione catastale:

La struttura turistico-ricettiva insiste su una superficie fondiaria di circa 8.652mq., su terreni originariamente identificati nel N.C.T. di Santa Cesarea Terme:

fg. 33	p.lla 86	seminativo classe 4	11 are 20 ca	r.d. € 2,60	r.a. € 2,89
fg. 33	p.lla 88	ficheto classe 4	14 are 60 ca	r.d. € 4,52	r.a. € 4,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

fg. 33	p.lla 213	seminativo classe 5	14 are 02 ca	r.d. € 1,16	r.a. € 1,81
fg. 33	p.lla 281	seminativo classe 4	05 are 41 ca	r.d. € 1,26	r.a. € 1,40
fg. 33	p.lla 314	ficheto classe 4	13 are 28 ca	r.d. € 4,12	r.a. € 3,77
fg. 33	p.lla 322	seminativo classe 5	04 are 87 ca	r.d. € 0,40	r.a. € 0,63
fg. 33	p.lla 406	seminativo classe 5	04 are 82 ca	r.d. € 0,40	r.a. € 0,62
fg. 33	p.lla 407	ficheto classe 4	01 are 17 ca	r.d. € 0,36	r.a. € 0,33
fg. 33	p.lla 474	ficheto classe 4	77 ca	r.d. € 0,24	r.a. € 0,22
fg. 33	p.lla 476	ficheto classe 4	08 ca	r.d. € 0,02	r.a. € 0,02
fg. 33	p.lla 494	seminativo classe 5	12 are 22 ca	r.d. € 1,01	r.a. € 1,58
fg. 33	p.lla 496	seminativo classe 5	04 are 08 ca	r.d. € 0,34	r.a. € 0,50

Attualmente le unità immobiliari del complesso turistico-ricettivo sono identificate nel N.C.E.U. del Comune di Santa Cesarea Terme al foglio 33 particella 1004 come di seguito riportato:

Sub	Tipologia unità immobiliare	Ubicazione	Superfici catastali	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
1	Residenza turistico alberghiera	Via Borsellino	548 m²	T	D/2			€ 6.576,00
2	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,00
3	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,00
4	Abitazione civile	Via Borsellino	45 m²	T	A/2	2	vani 2	€ 201,42
5	Abitazione civile	Via Borsellino	106 m²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
6	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m²	T	A/2	2	vani 3,5	€ 352,48
7	Abitazione civile	Via Borsellino	117 m²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
8	Abitazione civile	Via Borsellino	52 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
9	Abitazione civile	Via Borsellino	58 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
10	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
11	Abitazione civile	Via Borsellino	73 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
12	Abitazione civile	Via Borsellino	78 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
13	Abitazione civile	Via Borsellino	53 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
14	Abitazione civile	Via Borsellino	63 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
15	Abitazione civile	Via Borsellino	68 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
16	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
17	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
18	Abitazione civile	Via Borsellino	63 m²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
19	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
20	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
21	Abitazione civile	Via Borsellino	80 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
22	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
23	Abitazione civile	Via Borsellino	94 m²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
24	Abitazione civile	Via Borsellino	94 m²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
25	Abitazione civile	Via Borsellino	81 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
26	Abitazione civile	Via Borsellino	83 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
27	Abitazione civile	Via Borsellino	81 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
28	Abitazione civile	Via Borsellino	84 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
29	Abitazione civile	Via Borsellino	85 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
30	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
31	Abitazione civile	Via Borsellino	85 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
32	Abitazione civile	Via Borsellino	98 m²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
33	Abitazione civile	Via Borsellino	97 m²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
34	Abitazione civile	Via Borsellino	85 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
35	Abitazione civile	Via Borsellino	81 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
36	Abitazione civile	Via Borsellino	84 m²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
37	Posto auto scoperto	Via Borsellino	11 m²	T	C/6	1	11 m²	€ 22,16
38	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m²	T	C/6	1	13 m²	€ 26,18
39	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m²	T	C/6	1	13 m²	€ 26,18
40	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m²	T	C/6	1	13 m²	€ 26,18
41	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m²	T	C/6	1	12 m²	€ 24,17
42	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m²	T	C/6	1	12 m²	€ 24,17
43	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m²	T	C/6	1	13 m²	€ 26,18
44	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m²	T	C/6	1	12 m²	€ 24,17
45	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m²	T	C/6	1	12 m²	€ 24,17
46	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m²	T	C/6	1	13 m²	€ 26,18
47	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m²	T	C/6	1	12 m²	€ 24,17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

48	**Posto auto scoperto**	**Via Borsellino**	**12 m²**	**T**	**C/6**	**1**	**12 m²**	**€ 24,17**
49	**Posto auto scoperto**	**Via Borsellino**	**12 m²**	**T**	**C/6**	**1**	**12 m²**	**€ 24,17**
50	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**55 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
51	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**55 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
52	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**45 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 2	€ 201,42
53	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**66 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
54	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**65 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
55	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**96 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 5	€ 503,55
56	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**52 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
57	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**58 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
58	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**62 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
59	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**72 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
60	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**77 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
61	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**77 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
62	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**52 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
63	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**61 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
64	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**62 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
65	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**64 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
66	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**60 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
67	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**57 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
68	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**57 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
69	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**55 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 3	€ 302,13
70	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**103 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 5,5	€ 553,90
71	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**74 m²**	**1**	**A/2**	**1**	vani 4	€ 340,86
72	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**74 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
73	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**76 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
74	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**80 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
75	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**83 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
76	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**83 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
77	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**76 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
78	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**83 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
79	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**77 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
80	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**74 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
81	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**75 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
82	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**76 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
83	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**84 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
84	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**83 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
85	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**74 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
86	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**74 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
87	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**75 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
88	Abitazione civile	**Via Borsellino**	**75 m²**	**1**	**A/2**	**2**	vani 4	€ 402,84
89	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
90	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
91	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
92	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
93	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
94	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
95	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
96	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
97	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
98	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
99	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
100	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
101	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
102	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
103	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
104	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
105	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
106	**Box auto**	**Via Borsellino**	**22 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**22 m²**	€ 52,27
107	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
108	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
109	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
110	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
111	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
112	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
113	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

114	**Box auto**	**Via Borsellino**	**29 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**29 m²**	€ 68,90
115	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
116	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
117	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
118	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
119	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
120	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
121	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
122	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
123	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
124	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
125	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
126	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
127	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
128	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
129	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
130	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
131	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
132	**Box auto**	**Via Borsellino**	**17 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**17 m²**	€ 40,39
133	**Box auto**	**Via Borsellino**	**16 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**16 m²**	€ 38,01
134	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
135	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
136	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
137	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
138	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
139	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
140	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
141	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
142	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
143	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
144	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
145	**Box auto**	**Via Borsellino**	**24 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**24 m²**	€ 57,02
146	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
147	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
148	**Box auto**	**Via Borsellino**	**18 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**18 m²**	€ 42,76
149	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
150	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
151	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
152	**Box auto**	**Via Borsellino**	**19 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**19 m²**	€ 45,14
153	**Box auto**	**Via Borsellino**	**23 m²**	**S1**	**C/6**	**2**	**23 m²**	€ 54,64
154	**B.C.N.C.**			**Piano: T**				
155	**B.C.N.C.**			**Piano: T - 1**				
156	**B.C.N.C.**			**Piano: T - 1**				
157	**B.C.N.C.**			**Piano: T - S1**				
158	**B.C.N.C.**			**Piano: T - S1**				
159	**B.C.N.C.**			**Piano: T - 1 S1**				

PRATICHE EDILZIE

Il complesso edilizio a destinazione turistico-ricettiva denominato ', è sito nel Comune di Santa Cesarea Terme alla Via Paolo Borsellino, urbanisticamente ricade nel comparto 16S lotto A2 dello strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Cesarea Terme. La struttura nel complesso si compone di un piano interrato destinato ad autorimessa e deposito, un piano terra ed un piano primo destinato a residenze turistico-alberghiere, spazi comuni, reception, sale, bar, servizi. Insiste su un'area di mq. 8.652 (sup. coperta mq. 4.424,82) e sviluppa le seguenti superfici e volumi:

piano	superficie mq.	altezza	volume mc.
piano interrato	2.557,16		
piano terra	3.441,94	3,15/3,80	11.507,75
piano primo	2.727,94	3,15	8.593,01
porticati	290,88		
area di pertinenza	4.227,18		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

E' stato costruito a seguito del rilascio di C.E. n.94/1998 del 1/092000 prot. n.24/1998 e successiva proroga del 23/09/2004 prot. n.5310/2004 valida sino al 31/08/2005. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Permesso di costruire n.48/2005 del 30/01/2006, Permesso di costruire n.52/2012 del 31/07/2012 prot. n.68/2011, Permesso di costruire nn.43 44/2014 del 29/05/2014 prot. n.26/2014e SCIA n.5/2014 del 06/03/2014. In data 01/07/2014 (prot. n° 4862) è stata presentata richiesta certificato di agibilità dell'Albergo denominato ' con autorimessa all'interrato sito in via Paolo Borsellino in Santa Cesarea Terme, ed in data 15/07/2014 il Comune di Santa Cesarea Terme ha rilasciato permesso di agibilità n°14/2014 - (prot. n.4862/2014), dell'intero immobile avente destinazione "Residenze turistico alberghiere" attestante l'inizio e l'esercizio dell'attività - così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso assentita.

CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

Conformità urbanistico edilizia: *Come precedentemente descritto per la realizzazione della struttura turistico ricettiva il Comune di Santa Cesarea Terme ha rilasciato, i seguenti titoli abilitativi: - P.d.C. n.52/2012 del 31/07/2012; - P.d.C. n.44/2014 del 29/05/2014 variante al P.d.C. n°52 del 31.07.2012; - S.C.I.A. n.5/2014, prot. n° 1817 del 06.03.2014; - Permesso di Agibilità n.14/2014 del 15/07/2014 prot. n.4862/2014, attestante l'inizio e l'esercizio dell'attività - così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso assentita.*
Difformità riscontrate:
Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, difformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano volumetrico.

Conformità catastale:
Difformità riscontrate: il confronto tra gli elaborati planimetrici catastali dell'intero complesso immobiliare ai piani interrato, terra, primo e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità.

VINCOLI RILEVATI SUGLI IMMOBILI
Form.3068 del 11/02/2000
Vincolo a favore del Comune di Santa Cesarea Terme Contro la Società xxxxxx ha vincolato (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m3 20.110 sul volume di diritto pari a m3 21.368, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 86, 88, 213, 281, 314, 322, 406, 407, 474 e 476, 494 e 496. Atto not. Positano del 26/01/2000

Form.26458 del 03/11/1994
Con atto a firma del notaio Positano del 08/10/1994 la Società xxxxxxxxx ed altri ha stipulato con il Comune di Santa Cesarea Terme (LE) una convenzione edilizia per l'attuazione del PdL (piano di lottizzazione) delle aree costituenti il comparto 19S zona F/12 attrezzature balneari nautiche, per il tempo libero e complementari al turismo del vigente PRG di Santa Cesarea Terme (LE) e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e realizzazioni edilizie, con cessione gratuita di aree a favore dell'Amministrazione Comunale di Santa Cesarea terme (LE) relativamente a terreni in Santa Cesarea Terme (LE) al foglio 33 particelle 739, 134, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 740, 736, 737 e 738

Form.22944 del 02/10/1999
Vincolo atto notaio Positano del 24/09/1999 con cui la Società xxxxxxx ha vincolato a favore del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m3 5.387,13 di progetto, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 823 e 824. A margine vi è il seguente annotamento: numero 35443 del 13/12/2000 di cancellazione parziale del vincolo relativamente alla particella n.824 del foglio 33 del comune di Santa Cesarea Terme (LE).

STATO DI POSSESSO
L'immobile è concesso in locazione giusto contratto di locazione ultranovennale trascritto in data 30.7.2024 con atto per notar Dott. Rollo di Lecce e successivo contratto di affitto di ramo di azienda del 12.2.2025 con atto per notar Dott. Rollo di Lecce (avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Santa Cesarea Terme (LE), Via Borsellino, destinato a struttura turistico-ricettiva composto dall'immobile denominato e da un centro balneare con tre vasche ad uso piscine e vari locali ai piani terra e seminterrato adibiti parte a reception e servizi e parte a bar e locale tecnico (immobili oggetto della procedura).
Con provvedimento del 2.03.2026 il contratto di locazione del 30.07.2024 ed il successivo contratto di affitto di ramo di azienda del 12.02.2025 sono stati dichiarati inopponibili alla procedura. Il rilascio dell'intero compendio immobiliare è fissato per il giorno 31.10.2026.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 13.703.000,00 oltre oneri fiscali se dovuti	€. 100.000,00	€. 10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 10.277.250,00 Cauzione 10% del prezzo offerto.

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

I beni immobile di cui ai lotti sopra indicati sono meglio descritto nella relazione dell'Esperto ing. Mauro Pellè, depositata in data 20.8.2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 15 gennaio 2027,** 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);
- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo www.oxanet.it, www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it, nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;

b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;

c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;

d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

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, Astalegale.net, le cui coordinate sono: IBAN IT75A0326822300052136399670 presso Banca Sella **,** con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

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

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

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

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

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;

che la partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

INFORMA

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3

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 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 custode.

Lecce, lì 19 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giampaolo Salvatore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE GIAMPAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44bc5882e97ae3a3