



**TRIBUNALE DI LECCE**  
Sezione Commerciale

**P.E. n. 226/2017 R.G.Es. Imm.**

**AVVISO DI VENDITA ASINCRONA**

Il professionista delegato Avv. Mimmo Renna, con studio in Lecce alla Via G. Oberdan n. 11, tel./fax: 0832.311224 – mobile 320.3773709, indirizzo e-mail [avv.mimmorenna@gmail.com](mailto:avv.mimmorenna@gmail.com) pec: renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it

- Vista l'Ordinanza di vendita del **G.E. Dott. A. Barbetta** del giorno 23.05.2023
- visto l'art. 591 bis cpc

**AVVISA**

che il giorno **07.06.2024 Ore 9.30** (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 – **14.06.2024** - nel medesimo orario in cui è iniziata),

- presso il proprio studio in **Lecce alla Via G. Oberdan n. 11**

procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma del gestore

**Zucchetti Software Giuridico srl sulla piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

del seguente immobile, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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. 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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

### **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

#### **LOTTO 1- MATINO:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 910,00 mq**

Trattasi di un immobile destinato ad albergo ubicato nella zona industriale di Matino (Le). Esso ha una capacità fino a 25 posti letto (n. 5 camere doppie e n. 15 camere singole) con parte del piano primo ospitante un "centro benessere". Si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano rialzato è composto da una hall con reception, da una sala per il consumo della prima colazione con annesso angolo bar e da due uffici. Il piano rialzato è servito da appositi servizi

igienici. Il piano primo è raggiungibile da una scala interna ovvero da un ascensore. Nel suddetto piano sono ubicate le camere con bagno e il "centro benessere". Quest'ultimo si compone di vari ambienti per la cura della persona e comprende, oltre ad uno studio medico, spogliatoi, accettazione, servizio igienico per disabili, anche di un ambiente sauna, bagno turco e vasca idromassaggio in vetro resina. Di pertinenza dell'albergo e del "centro benessere" vi sono delle ampie terrazze. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 4,50-mt 2,80.

#### **Identificazione catastale:**

**foglio 15 particella 662 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 7.254,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da atto di cessione diritto di superficie Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292 foglio 15 particella 662 sub. 61 (catasto fabbricati), consistenza 433 mq, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trattasi di lastricato solare. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2000.**

#### **Limitazioni d'uso**

Atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 18703 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo. L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162- 155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

Convenzione edilizia, stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 23662 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio.

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

**PRATICHE EDILIZIE: Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.**

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 02/12/2005 con il n. 5287 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata ad albergo - complesso edilizio corpo "B"-.

Alla suddetta concessione edilizia si sono succedute: la concessione edilizia n.59/2001 del 13.08.2001, la concessione edilizia in sanatoria n. 12/2002 del 20.03.2002 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della legge n°47/85 e la D.I.A. in sanatoria n.24/2005 presentata il 25.03.2005 prot. 5287.

Provvedimento Unico Autorizzativo N. 3 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un centro benessere funzionale e integrato all'albergo facente parte del corpo "B", rilasciata il 10/09/2013, agibilità del 29/11/2013 con il n. 664 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata ad albergo - complesso edilizio corpo "B"- con annesso centro benessere.

Al suddetto atto autorizzativo è succeduta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 14971 del 05.11.2013.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Matino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.- Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.) - L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**B. Autorimessa sita nel comune di Matino in S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 2.531 mq. legato da vincolo pertinenziale con il lotto A che non consente lo sfruttamento del bene per usi esclusivi propri e/o commerciali.**

L'immobile è posto al secondo piano sotto il livello stradale, vi si accede da due rampe prospicienti strada di piano ed ha un'altezza interna di mt 2,40. Uno dei due ingressi risulta inagibile.

L'immobile si compone di un unico spazio, che comprende lo spazio di sosta degli autoveicoli e lo spazio di manovra. La struttura portante è in c.a.

In ragione dell'esistenza di certificazione del Comune di Matino in data 25/09/2019 per la quale l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di Matino al foglio 15, particella 662, subalterno 94, facente parte del corpo a della "maglia destinata ad attività di tipo terziario del PIP" del vigente P.d.F. ed ubicata al piano secondo sotto strada dell'anzidetto immobile, è stato edificato in forza dei provvedimenti autorizzativi in premessa richiamati ed è destinato a parcheggio privato, ai fini del soddisfacimento delle superfici minime a parcheggio previste dalla Legge Regionale n. 24 del 04/08/1999 e della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm.ii., rispettivamente dimensionate in proporzione alle superfici di vendita e al volume dell'intero edificio e, quindi, pertinentiali all'intero complesso edilizio (corpi A e B).

Da un lato Legge Regionale n. 24 del 04/08/1999 citata stabilisce la percentuale della superficie in mq da destinare a parcheggio in funzione del settore di riferimento dell'attività commerciale.

Dall'altro la Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm.ii., all'art. 5 specifica che "I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 (diritto di superficie come nel caso in esame) non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

Da una approfondita lettura della convenzione urbanistica attuativa per Atto Notar \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 11/10/2000 repertorio n. 767, non è stata rilevata alcuna autorizzazione all'atto di cessione.

L'immobile, essendo vincolato all'intero comparto commerciale non può essere valutato e ceduto separatamente dallo stesso.

È da escludere la possibilità che esista un aggiudicatario del bene, che lo possa sfruttare per usi esclusivi propri e/o commerciali.

È opportuno precisare che in fase di vendita il potenziale acquirente dovrà dichiararsi a conoscenza del vincolo di pertinenzialità, costituito sin dal 25/09/2019 ai sensi dell'art. 9 della legge n. 122/89 tra autorimessa e intero complesso edilizio (corpo A e corpo B).

**Identificazione catastale:**

**Foglio 15 Particella 662 Sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 2305 mq, rendita 2.499,91 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, piano: S2 (Secondo livello sotto strada), dati di superficie 2.531 mq. derivante da atto di cessione diritto di superficie.** Gli intestati catastali:

1. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, diritto di proprietà, proprietario del terreno per 1/1 (dal 04/09/2007)
2. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, diritto di proprietà proprietario del fabbricato per 1/1 (dal 04/09/2007)

**Limitazioni d'uso**

Atto d'obbligo edilizio, stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 18703 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo. L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162- 155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

Convenzione edilizia, stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 23662 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio. La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

**PRATICHE EDILIZIE**

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.13 della L. n°47/85 N. 12 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Realizzazione corpo di fabbrica "A", rilasciata il 20/03/2002, agibilità del 21/06/2002. Il titolo è riferito solamente a autorimessa. Successivamente al suddetto titolo abilitativo è stata inoltrata D.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 60, lett. "e" della L. 662/1996 e ss.mm.ii.

REGOLAMENTO EDILIZIO Programma di fabbricazione (Regolamento Edilizio) Approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 911 del 03.05.1976 ART.15 – ZONA “D2” AREE DESTINATE ALL’ INDUSTRIA Qualsiasi nuovo impianto industriale potrà essere autorizzato esclusivamente in detta area all’uopo destinata restando vietata la costruzione di qualsiasi opificio industriale al di fuori di tale zona. L’edificazione in tale zona è subordinata all’approvazione del Piano Urbanistico quadro della zona con divisione in lotti dei settori destinati agli insediamenti industriali.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

**L’immobile risulta conforme catastalmente, mentre non è stato possibile verificare la conformità edilizia ed urbanistica, in quanto gli allegati (elaborati grafici) a corredo della concessione edilizia non sono stati consegnati. Pertanto, ai fini della stima, non si è tenuto conto di eventuali non conformità edilizie o urbanistiche.**

**CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ CATASTALE: L’immobile risulta conforme.**

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Prezzo base: €. 1.230.090,00**

**Offerta minima ai sensi dell’art. 571 cpc €. 922.568,00**

**Rilancio di €. 5.000,00**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

**LOTTO 2 - MATINO:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di UFFICIO a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 180,00 mq.**

L'immobile è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un ingresso, un corridoio da cui si può accedere ad un'ampia sala d'attesa, n° 3 uffici, un archivio, una sala riunioni e un disimpegno comunicante con un w.c. La struttura portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70.

**Identificazione catastale:**

**foglio 15 particella 662 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 1.549,37 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di cessione diritto di superficie** Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292 con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2000.

**Limitazioni d'uso**

atto d'obbligo edilizio, stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ai nn. 18703 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo.

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Marino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

Convenzione edilizia, stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ai nn. 23662 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio.

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Marino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 24/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata a uffici - complesso edilizio corpo "A".

Alla suddetta concessione edilizia è succeduto il Provvedimento Unico Autorizzativo rilasciato dallo sportello SUAP in data 03.08.2004 che costituisce Permesso di Costruire in variante alla C.E. n° 64/2000.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Marino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

**CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA**

**Sono state rilevate le seguenti difformità: maggiore superficie calpestabile a scapito del sub. 82 (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)**

**Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi.**

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

**Costi di regolarizzazione:**

Rimozione pannello in cartongesso e trasporto in discarica autorizzata: **€.1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a corpo uffici

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'immobile risulta conforme. Con il ripristino dello stato dei luoghi ci si riporta alla situazione catastale conforme

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**Prezzo base: €. 60.627,00**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc €. 45.471,00**

**Rilancio di €. 1.000,00**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

**LOTTO 3 - MATINO:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di UFFICIO a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 165,00 mq.**

L'immobile è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un unico vano con annesso servizio igienico. La struttura portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70.

**Identificazione catastale:**

**foglio 15 particella 662 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da atto di cessione diritto di superficie** Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile costruito nel 2000.

**Limitazioni d'uso:**

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, ai nn. 18703 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo. L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Marino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

Convenzione edilizia, stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, ai nn. 23662 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio.

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Marino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 24/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata a uffici - complesso edilizio corpo "A".

Alla suddetta concessione edilizia è succeduto il Provvedimento Unico Autorizzativo rilasciato dallo sportello SUAP in data 03.08.2004 che costituisce Permesso di Costruire in variante alla C.E. n° 64/2000.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Marino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.**

**CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diminuzione superficie calpestabile a vantaggio del sub. 81 (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione:**

l rimozione pannello in cartongesso e trasporto in discarica autorizzata: **€.1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a corpo uffici

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta conforme.

Con il ripristino dello stato dei luoghi ci si riporta alla situazione catastale conforme

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Prezzo base: €. 46.283,00**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc €. 34.713,00**

**Rilancio di €. 1.000,00**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Rocco Minerba e delle integrazioni di stima dell'Ing. Flavia Bonfantini reperibili su sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it) e [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

- **Zucchetti Software Giuridico srl sulla piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero, entro le ore 12,00 del giorno **31.05.2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato 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. 26.2.2015;

per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

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, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione 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), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i



poteri oppure 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.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del

provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore

- ✓ **Zucchetti Software Giuridico Srl**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono:  
**IT71X0306911884100000010203**, Intestatario: **Zucchetti Software Giuridico Srl**, con unica causale "ASTA"

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica; qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). accedendo alla sezione "pagamento di

bolli digitali”

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d’ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari). L’importo bonificato dall’offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell’iban di tale conto corrente da parte del delegato.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 cpc che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuata tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

✓ **Zucchetti Software Giuridico srl sulla piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora dell’udienza di vendita telematica, sopra indicata.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, 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.

### **Gara e aggiudicazione**

a) **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 nel medesimo orario in cui è iniziata.** Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci)

minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt.

590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
  - il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
  - tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
- g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

- n) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 602/2017 R.G.E.I."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Il delegato Avv. Mimmo Renna con studio in Lecce alla Via G. Oberdan n. 11, tel. 0832.311224 – 320.3773709, indirizzo e-mail avv.mimmorena@gmail.com pec: [renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it](mailto:renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it) è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c. ma il debitore esecutato è stato autorizzato a permanere nell'immobile staggito; al P.D. possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o **altro mezzo equipollente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

**Il Professionista Delegato**

Avv. Mimmo Renna