



P.E. n.621/2013 R.G.Es.Imm.

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'Avv. Antonio Cerfeda, con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec:

cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- vista l'ordinanza di vendita 22 ottobre 2024 del Giudice dell'Esecuzione;

- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, società Gruppo Edicom Rete Imprese con sede in Mestre;

- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 26 febbraio 2026, alle ore 12.00, presso il proprio studio in Lecce alla via Silvio Pellico n. 17, procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, www.garavirtuale.it, e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 05 marzo 2026 alle ore 12.00.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 3

Corpo A. Piena proprietà 1/1 di locali per la produzione e vendita prodotti caseari a Lecce, strada Provinciale 298, “Contrada Fossa”, della superficie commerciale di mq.446,30.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e scantinato ed ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale: foglio 222, particella 20, sub 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra.

L'intero edificio si sviluppa su due piani di cui uno fuori terra ed uno interrato. Immobile costruito nel 2003.

Corpo B. Piena proprietà 1/1 di ovile a Lecce, Strada Provinciale 298, “Contrada Fossa”, della superficie commerciale di 913,85 mq.

Immobile destinato ad ovile, costituito da un capannone prefabbricato in c.a. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt 4,50.

Identificazione catastale: foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00; indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra. L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra. Immobile costruito nel 2003.

Corpo C. Piena proprietà 1/1 di fienile a Lecce, Strada Provinciale 298, “Contrada Fossa”, della superficie commerciale di 450,60 mq.

Fienile con annesse tettoie (in parte divelte ma comunque autorizzate) per il ricovero di macchine e attrezzature agricole. L'unità immobiliare è posta al piano terra.

Identificazione catastale: foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra.

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra.

Corpo D. Piena proprietà 1/1 di magazzini a Lecce, Strada Provinciale 298, “Contrada Fossa”, della superficie commerciale di 550,80 mq.

Porzione del vecchio fabbricato rurale in parte ristrutturato e destinato ad abitazione ed in parte utilizzato come magazzino per l’attività aziendale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale: foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

Corpo E. Piena proprietà 1/1 di area scoperta d'esercizio a Lecce, Strada Provinciale 298, “Contrada Fossa”, della superficie commerciale di 6.450,00 mq.

Area scoperta d'esercizio di pertinenza dei fabbricati in parte utilizzata come orto, in parte a viabilità interna ed in parte terreno vegetale incolto.

Identificazione catastale: foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra.

STATO DI POSSESSO: Porzione del fabbricato individuato al “Corpo D”, piano terra, destinato ad abitazione è occupato. Gli immobili sono concessi in locazione con contratto della durata di anni 15, del 23/09/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 27/09/2010.

PRATICHE EDILIZIE: Autorizzazione Edilizia N. 50519/86 per lavori di sostituzione coperture e solaio preesistenti relativamente ai locali fienile, ovile, deposito prodotti lattiero – caseari e ricovero ovini. Il titolo è riferito solamente a CORPO C.

Concessione edilizia N. 158/93 per lavori di miglioramento fondiario presso l'azienda agricola rilasciata il 30/09/1983 con il n. 158/93. C.E.C. del 24/01/1990.

Concessione edilizia N. 184/2000 per lavori di variante a costruzione di un fabbricato rurale destinato a stalla per ovini e relativi locali per trasformazione e commercializzazione di prodotti aziendali lattiero – caseari alla predetta azienda agricola, rilasciata il 30/10/2000 con il n. 184/2000. C.E.C. 08/02/2000.

Concessione edilizia N. 55/03 per lavori di variante alle concessioni 158/1993 e 184/2000, rilasciata il 14/02/2003 con il n. 55/03. Disposto Dirigenziale del 01/10/2002.

Permesso di Costruire N. 342/03, per ulteriori lavori di variante alle Concessioni n. 158/93 - 184/00 - 55/03, rilasciata il 18/12/2003 con il n. 342/03. Disposto dirigenziale del 08/09/2003.

Dichiarazione di agibilità Parziale N. 4/L/2004, agibilità del 18/02/2004 con il n. 100923/2003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Spaccio Aziendale.

Dichiarazione di agibilità Parziale N. 4/L/2006, Agibilità n. 133348/2005 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Corpi A e B.

S.C.I.A. N. 541/11 per lavori di Modifiche interne ad un locale nel complesso sito in Lecce - Loc. San Cataldo - C.da Fossa, presentata il 16/05/2011 con il n. 66925 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di fabbricato posto al piano terra del Corpo D.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CORPO A: diversa distribuzione interna alla zona spogliatoi/antibagno, della zona sala mungitura/sala attesa;

- diversa sistemazione esterna del porticato con scale di accesso e rampa disabili;
- realizzazione di un volume tecnico posto sul lato est in adiacenza al vano lavorazione delle dimensioni di mq 5 circa.
- realizzazione di una cella frigorifera all'interno del deposito seminterrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P. di C. ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per accertamento di conformità e richiesta di Compatibilità Paesaggistica per le opere esterne al fabbricato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Benché l'immobile ricada in zona con Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione dei volumi tecnici mediante verifica della Compatibilità Paesaggistica è ammessa in sanatoria.

CORPO C: ampliamento del fienile nella zona terminale di congiungimento con il fabbricato individuato al corpo D, per una superficie di mq 77,50 circa (6,25x12,40).

Trattandosi di ampliamento volumetrico, dato che l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione in sanatoria mediante verifica della Compatibilità Paesaggistica non è ammessa.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

CORPO D: La S.C.I.A. n. 541 del 16/05/2011 viene presentata per piccole modifiche comprendenti la realizzazione di muri divisorii interni e realizzazione di infissi. Lo stato dei luoghi indicato sulla planimetria del P. di C. n. 342/03 indica come destinazione d'uso degli ambienti "magazzino", quindi non viene menzionato il cambio della destinazione d'uso che di fatto è stato operato con la pratica edilizia in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. o P. di C. ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per il frazionamento dell'unità immobiliare e la modifica della destinazione d'uso a residenza.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CORPO D: Non sono stati ritrovati titoli edilizi autorizzativi originari. Si evidenzia che l'intero "corpo D" viene riportato come stato di fatto (anche se non oggetto di opere) nei titoli autorizzativi regolarmente rilasciati dall'Ufficio Urbanistica Comune di Lecce, riferito ai "Corpi A-B-C". Rispetto ai richiamati titoli edilizi è presente una diversa disposizione delle aperture interne di comunicazione tra i vari ambienti e aperture esterne di accesso al fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. o P. di C. ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per accertamento di conformità e richiesta di Compatibilità Paesaggistica per le opere esterne al fabbricato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CORPO E: Sono presenti dei manufatti allo stato rustico, ricadenti anche sui LOTTI 1 e 2, realizzati in assenza di titolo edilizio.

Trattandosi di ampliamento volumetrico, dato che l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione in sanatoria mediante verifica della Compatibilità Paesaggistica non è ammessa. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE

Corpi A e D

Mancata variazione catastale relativa all'abitazione posta al piano terra facente parte del "Corpo D" e opere interne ed esterne dei "Corpi A e D".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale per inserimento in mappa del volume tecnico posto in adiacenza al corpo A; DOCFA per modifiche interne ed esterne ai Corpi A e D, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 348.764,00	€. 10.000,00	€ 34.877,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 261.573,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

* * * * *

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Mauro Pellè del 25.05.2020, 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. La relazione di stima è reperibile sul sito www.venditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it, www.garavirtuale.it, www.immobiliare.it e www.asteanunci.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'offerente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia del CTU e dell'ordinanza di vendita depositate in cancelleria.

* * * * *

Condizioni della vendita telematica in modalità asincrona

1. Disposizioni generali.

a) Il gestore della vendita telematica è: società Gruppo Edicom Rete Imprese con sede in Mestre.

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: www.garavirtuale.it.

c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

2. Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto in via telematica.

a) I soggetti interessati, escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi, dovranno formulare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

b) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell'ordinanza di vendita.

c) L'offerta di acquisto, 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.

d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.

e) L'offerta di acquisto 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.

f) L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo p.e.c., ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

g) In alternativa a quanto previsto al precedente punto f) è possibile trasmettere l'offerta di acquisto ed i documenti allegati a mezzo di casella 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).

3. Cauzione.

a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del Gestore Gruppo Edicom Rete Imprese, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:

IBAN: IT02A 03268 1200 0052 9140 15770,
vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale: "ASTA".

b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel

termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.

c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, non oltre 5 giorni dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.

d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

* * * * *

4. Oneri fiscali e versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

a) L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che, in nessun caso, può essere superiore ai 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

b) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.

d) 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.

* * * * *

5. Regime della vendita.

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

f) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e del decreto integrativo alla stessa e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

di trasferimento.

* * * * *

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita emessa il 22.10.2024.

* * * * *

Il professionista delegato Avv. Antonio Cerfeda, con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel. 0832.301033; cell. 339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec: cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili, le richieste potranno essere inoltrate allo stesso Custode Giudiziario, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. (e quindi utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>), ovvero con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati; le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

Lecce, 11.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfeda