

## TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

n. 12/23 L.G.

Giudice Delegato dott. Sergio Memmo

Curatore: Dott.ssa Annafrancesca Capone

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE

**Vendita in ambito concorsuale al miglior offerente, tramite procedura competitiva ex art. 107, c. 1 L.F. dei seguenti immobili:**

- **Lotto 1** (Lotto 2 della perizia della geom. Anna Anastasia):

A. Appartamento a UGENTO Via Rovigo 11, della superficie commerciale di 167,00 mq per la quota di: 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) e 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) .

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile in oggetto è composto da una civile abitazione a piano primo e garage- deposito al piano seminterrato. Al piano primo si accede dalla via Rovigo attraverso un ingresso comune, a piano terra, tramite una scala interna. Mentre al piano seminterrato si accede dalla via Rovigo attraverso una rampa carrabile. Il piano seminterrato è collegato internamente al piano primo attraverso due rampe di scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 + P.1°, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale: foglio 45 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 516,46. Indirizzo catastale: Via Rovigo. Piano primo, intestato a \*\*\* e \*\*\*, derivante da costituzione del 16/10/1991 in atti dal 25/10/1991 reg.ne n. 6056.1/1991.

Coerenze: Prop. \*\*\* e prop. \*\*\*, via Rovigo. La presente è comprensiva anche dell'immobile identificato al fg. 45 p.lla 451, in quanto soppresso, per effetto della variazione d'ufficio del 15/05/1991 per istanza di allineamento n. 67.1/1991.

L'immobile è stato costruito nel 1988 e ristrutturato nel 1991.

A.1 Box doppio, composto da Garage e deposito , sviluppa una superficie commerciale di 135,00 Mq.

Identificazione catastale: foglio 45 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, rendita € 532,98, indirizzo catastale: Via Rovigo. Piano seminterrato, intestato a \*\*\* e \*\*\*, derivante da Denuncia di Nuova Costituzione del 16/10/1991 - prot. 6656.1/1991.

Coerenze: Via Rovigo, proprietà \*\*\* e proprietà \*\*\*, salvo altri.

#### STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da \*\*\* in qualità di proprietario.

#### PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia 76/U N. 6599 e successive varianti, intestata a \*\*\*, per lavori di Costruzione di n. 2 Locali artigianali, di cui uno a piano seminterrato e l'altro al piano rialzato, e di una casa per civile abitazione al piano primo, rilasciata il 26/09/1988 con il n. 76/U di protocollo, agibilità del 28/11/1992 con il n. 2276 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 33/U N. 6599, intestata a \*\*\*, per lavori di Costruzione di una casa per civile

abitazione a primo piano, rilasciata il 19/08/1991 con il n. 33/U di protocollo, agibilità del 28/09/1993 con il n. 1072 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al sub. 3 Piano primo.

Non è stato possibile rilevare alcun elaborato tecnico progettuale, presso il comune di Ugento.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.G.R. n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.03.1990, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 3 mc/mq  
N. Piani Fuori Terra 2 R.C. 60%.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La regolarizzazione edilizia dei subalterni 1 e 3 può essere richiesta in contemporanea, pertanto le spese tecniche sono state conteggiate una sola volta.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei vani della casa di civile abitazione sita a piano primo, con lieve difformità della sagoma perimetrale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamenti di conformità art. 36 DPR 380/2001. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese Tecniche: €1.500,00

Oblazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 3.

Su altra parte dell'immobile sono presenti altre difformità.

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento della superficie utile al piano interrato. I vani spogliatoi e W.C previsti sono stati eseguiti nella parte sottostante il balcone anteriore, ma completamente al di sotto del piano di campagna (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DPR 380/2001 art. 36. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: oblazione in aggiunta a quella del sub. 3: € 500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: P.R.G. approvato con D.R. n. 3846 del 01/08/89 e n. 1031 del 02/03/90)

L'immobile risulta conforme.

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

<b>Prezzo Base</b>	<b>Cauzione</b>	<b>Rilancio minimo</b>
€ 208.900,00	€ 20.890,00	€ 1.000,00

Oltre imposte, tributi ed oneri per legge; le spese notarili sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. *Offerta minima € 156.675,00 (75% di € 208.900,00).*

- **Lotto 2:** (Lotto 3 della perizia del geom. Anna Anastasia)

Appartamento a UGENTO Via Rovigo 13, della superficie commerciale di 156,00 mq per la quota di:

1/2 di piena proprietà (\*\*\*)

1/2 di piena proprietà (\*\*\*)

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile in oggetto è composto da una casa di civile abitazione a piano terra, nel quale si accede dalla Via Rovigo attraverso un ingresso comune.

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

Identificazione catastale: foglio 45 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita € 361,52, indirizzo catastale: Via Rovigo n. 11. Piano terra, intestato a \*\*\* e \*\*\*, derivante da costituzione del 16/10/1991 in atti dal 25/10/1991 reg.ne n. 6056.1/1991. Coerenze: prop. \*\*\* e prop. \*\*\*.

L'immobile è stato costruito nel 1988.

#### STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da \*\*\* senza alcun titolo come residenza della propria famiglia.

#### PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia 76/U N. 6599 e successive varianti, intestata a \*\*\*, per lavori di Costruzione di n. 2 Locali artigianali, di cui uno a piano seminterrato e l'altro al piano rialzato, e di una casa per civile abitazione al piano primo., rilasciata il 26/09/1988 con il n. 76/U di protocollo, agibilità del 28/11/1992 con il n. 2276 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 33/U N. 6599, intestata a \*\*\*, per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione a primo piano, rilasciata il 19/08/1991 con il n. 33/U di protocollo, agibilità del 28/09/1993 con il n. 1072 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al sub. 3 Piano primo.

Non è stato possibile rilevare alcun elaborato tecnico progettuale, presso il comune di Ugento.

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.03.1990, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 3 mc/mq N. Piani Fuori Terra 2 R.C. 60%

#### CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso funzionale e modifica sostanziale dell'immobile, da locale artigianale a casa di civile abitazione e vani pluriuso (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamenti di conformità art. 36 DPR 380/2001.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese Tecniche : €1.500,00

Oblazione + costo di costruzione forfettizzato: €13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Il valore dell'oblazione è stato calcolato tenendo conto che nel cambio di destinazione d'uso gli

immobili residenziali nella zona di riferimento (B2) sono assoggettati ad un costo per oneri concessori pari a €. 30.02 per urbanizzazione primaria e secondaria ed a un costo di costruzione di € 314.69 per mq.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione planimetrica e della categoria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 78.400,00	€ 7.840,00	€ 1.000,00

Oltre imposte, tributi ed oneri per legge; le spese notarili sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. *Offerta minima € 58.800,00 (75% di € 78.400,00).*

- **Lotto 3:** (Lotto 1 della perizia del geom. Fabiano Calasso)

Piena proprietà per la quota di 2/9 di una civile abitazione a piano terra sita nel Comune di Ugento (Lecce) di circa mq. 139 di superficie catastale priva di area solare.

L'abitazione si sviluppa a piano terra e si affaccia sia su Via Mazzini che su Via Raheli, e risulta composta da ingresso disimpegno, due camere da letto, bagno, pranzo, salotto, tinello-cucina, pozzo luce e ripostiglio. Sulla stessa esiste il diritto di abitazione a favore di \*\*\* per la quota di 1000/1000.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Ugento - Foglio 40 p.la 818 Sub 3 cat. A/3 cl.3 vani 6,0 superficie cat. mq. 139 r.c. € 325,37 Intestazione catastale : \*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000; \*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000; \*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000; \*\*\* Diritto di proprietà per 1000/3000; \*\*\* Diritto di abitazione per 1000/1000.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava occupato da \*\*\* che possiede sia il che il Diritto di abitazione per 1000/1000 che il Diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: In riferimento alla Licenza edilizia N.9 del 1954 ed alla agibilità n.22 rilasciata in data 11.07.1956 Sono state riscontrate le seguenti difformità : - Ampliamento di un piccolo ripostiglio realizzato nel pozzo luce di circa mq. 7,50 (3,28 x 2,28) - Diversa distribuzione interna - Modifica di prospetto - Diversa rappresentazione grafica rispetto al progetto approvato con licenza edilizia n.9 del 1954 Le difformità al progetto approvato sono regolarizzabili mediante Sanatoria art .36 DPR 380 /2001 per ampliamento con accertamento di conformità e diversa Distribuzione interna, modifica di prospetto e giusta rappresentazione grafica rispetto al progetto approvato con licenza edilizia n.9 del 1954. I costi da sostenere per la conformità

urbanistica sono i seguenti :

Spese tecniche per Scia: € 1.000,00

Sanzioni: € 516,00

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per ampliamento € 3.500,00 Oneri Totali per conformità urbanistica: € 5.016,00

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L'estratto di mappa della p.lla 818 risulta difforme dallo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Lecce Risulta difforme e sono state riscontrate le seguenti difformità - Nel pozzo luce non risulta un piccolo ripostiglio - Nel sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione interna ed il vano in planimetria censito in Catasto con destinazione a Portico risulta completamente chiuso ed utilizzato come Cucina -Tinello. Le difformità catastali risultano regolarizzabili mediante pratica di ampliamento con rilievo mappale e Docfa per aggiornamento di planimetria catastale dopo il ripristino della conformità urbanistica.

Pratica Mappale : € 600,00

Pratica Docfa: € 700,00

Oneri totali per conformità catastale: € 1.300,00

**PRATICHE EDILIZIE:** Licenza edilizia N.9 del 02.09.1954 "Progetto per la costruzione di un'abitazione da costruirsi ad Ugento in Via Mazzini angolo prolungamento Via Monteforte di proprietà del signor \*\*\* - Autorizzazione di agibilità N. 22 del 11.07.1956 prot. 187.

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 10.388,19	€ 1.038,82	€ 1.000,00

Oltre imposte, tributi ed oneri per legge; le spese notarili sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. *Offerta minima € 7.791,14 (75% di € 10.388,19).*

• **Lotto 4 (Lotto 2 perizia geom. Fabio Calasso):**

Diritto di proprietà per la quota di 2/9 di un terreno agricolo sito nel Comune di Ugento in Località Don Cirillo 46. Il terreno si sviluppa in confine con due stradoni e ha una forma rettangolare irregolare, in quanto stretto e lungo e non risulta recintato.

In Catasto Terreni il sopraindicato terreno risulta censito nel Comune di Ugento, Fog. 59 p.lla 27 mq. 3.115,00 uliveto cl. 4 r.d. € 4,02 r.a. € 4,83.

Intestazione catastale:

\*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000

\*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000

\*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000

\*\*\* Diritto di proprietà per 1000/3000

Giudizio di conformità urbanistico e catastale

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ugento in data 24.05.2024 classifica il terreno per mq. 1.405 ,00 zona E/1 (Agricola Produttiva normale) e la restante parte zona E/2 di circa mq. 1.710,00 (Agricola Produttiva speciale)

CONFORMITÀ CATASTALE: Il terreno risulta intestato ai giusti proprietari e l'estratto catastale lo rappresenta nella giusta forma e dimensione.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato per mq. 1.405 in zona E/l la restante parte Zona E/2 .

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 882,59	€ 88,26	€ 1.000,00

Oltre imposte, tributi ed oneri per legge; le spese notarili sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. *Offerta minima € 661,94 (75% di € 882,59).*

- **Lotto 5** (Lotto 3 perizia geom. Fabio Calasso):

Diritto di proprietà della Quota di 2/9 di un suolo sito nel Comune di Ugento in Località "Acquarelli". Il terreno si affaccia su strada comunale ed ha una forma trapezoidale irregolare e risulta in parte recintato. Confina con le p.lle 251 ,263 e 561.

In catasto Terreni del Comune di Ugento risulta Censito al Fg. 49 p.Ua 262 mq. 798,00 uliveto cl. 4 r.d. € 1,03 r.a. € 1,24.

Intestazione catastale:

- \*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000
- \*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000
- \*\*\* Diritto di proprietà per 2000/9000
- \*\*\* Diritto di proprietà per 1000/3000

Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastali

CONFORMITÀ URBANISTICA: Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ugento in data 24.05.2024 classifica il suolo per mq. 260 zona B/2 per mq. 190 "sede Stradale" la restante parte di mq. 348,00 zona F/4

CONFORMITÀ CATASTALE:

Il terreno risulta intestato ai giusti proprietari e l'estratto catastale lo rappresenta nella giusta forma e dimensione.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ugento in data 24.05.2024 classifica il suolo per mq. 260 zona B/2, per mq. 190 "sede Stradale" la restante parte di mq. 348,00 a zona F/4.

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 4.812,89	€ 481,29	€ 1.000,00

Oltre imposte, tributi ed oneri per legge; le spese notarili sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. *Offerta minima € 3.609,67 (75% di € 4.812,89)*

***I predetti beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima dei CTU, geom. Anna Anastasia, del 28/12/2018 e del geom. Fabiano Calasso del 01/07/2024, che devono essere consultate dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento.

Come previsto dal nuovo testo dell'art. 490 comma 1° cpc, il presente avviso di vendita verrà pubblicizzato sul Portale delle Vendite Pubbliche, [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)

**La vendita avverrà per via telematica, attraverso la piattaforma [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it).**

**Per le modalità e le condizioni di partecipazione all'asta si fa espresso rinvio al regolamento di gara disponibile sul portale.**

L'asta avrà la durata di giorni 7 (sette): inizierà **mercoledì 11/12/2024 ore 9,00** e terminerà **mercoledì 18/12/2024 ore 15,00**.

Nel caso di offerte pervenute entro i tre minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori tre minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema.

***L'aggiudicatario provvederà al rogito notarile entro e non oltre il termine di 60 giorni decorrenti dal versamento del saldo prezzo. Decorso infruttuosamente il predetto termine l'intera somma versata sia a titolo di cauzione che di saldo prezzo sarà confiscata quale penale per l'omesso trasferimento della proprietà dell'immobile aggiudicato.***

Si rimanda al regolamento per ulteriori informazioni.

**Per informazioni rivolgersi:**

- al **Gestore della vendita telematica**, Oxanet.it Spa al recapito 0836/569986 - 0836/569675, e-mail: [aste@oxanet.it](mailto:aste@oxanet.it), oppure collegarsi ai siti [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it).