

P.E. n. 489/2018 R.G.Es. Imm.



**TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE  
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA**

L'avv. **Andrea F. Pezzuto**, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.;  
- vista l'ordinanza di vendita del 10.8.2021, a firma del Giudice dell'Esecuzione, **dott. Sergio Memmo** ed il successivo provvedimento del 19.11.2024;  
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, **ABILIO S.P.A.**;  
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che il **giorno 8.4.2025, alle ore 15.00**, presso il proprio studio sito in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6, procederà alla **vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 15.4.2025, alle ore 15.00**. Nel caso di offerte pervenute entro i 10 minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori dieci minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema.

\* \* \* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO 1:**

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Otranto (Le):
  - foglio 66, p.lla 245, sub 5, cat. D/2, classe 1, piano T, rendita catastale € 3.000,00.
- **Tipologia:** Albergo, categoria D/2.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Otranto (Le), frazione Porto Badisco, Via Grotta dei Cervi.
- **Caratteristiche:** L'immobile è parte di un unico complesso edilizio, a destinazione residenziale e turistico-ricettiva; si sviluppa su 2 piani: piano terra e piano primo. Al piano terra, è ubicato l'albergo, denominato "Hotel Porto Badisco"; l'albergo presenta n. 7 camere, con bagno, un ingresso/hall, con servizio privato e di deposito, oltre ad un'area privata di pertinenza, prospiciente alla strada provinciale, utilizzata sia come spazio destinato alla colazione all'aperto, sia come ingresso nella zona adibita a friggitoria, situata alle spalle dell'albergo stesso. Nella porzione di scoperto pertinenziale, posta nella parte retrostante della struttura alberghiera, sono stati realizzati dei locali adibiti a friggitoria, composti da: un locale friggitoria, un locale vasca per frutti di mare e un servizio igienico annesso, un locale bar e blocco servizi igienici, oltre ad un pergolato in legno, che si estende per tutto lo scoperto rimanente. Nel complesso, l'immobile è integro, ma vi sono finiture, impianti ed infissi che necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, destinato alla riqualificazione dell'edificio ed al suo ammodernamento.
- **Conformità edilizia:** sono state riscontrate le seguenti difformità:
  - Realizzazione del pergolato indicato in progetto, che è stato espressamente negato nella concessione edilizia n. 44/2003.
  - Realizzazione di un ampliamento del sottoscala, in corrispondenza della scala esistente a sud del fabbricato.
  - La superficie realizzata ad uso friggitoria con il relativo pergolato, in ordine alla quale è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 15/2010, recante n. 1161 di protocollo del 4.2.2010, e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità del 7.5.2017, recante n. 7609 di protocollo, non poteva essere realizzata, tenuto conto che la superficie ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona E3

“Agricola di salvaguardia paesaggistica” e, pertanto, risulta inedificabile.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione pergolato metallico; rimozione ampliamento sottoscala; rimozione friggitoria e ripristino stato dei luoghi.

- **Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità:
  - Non sono rappresentate le scale esterne di collegamento tra l’edificio e lo scoperto retrostante.
  - Lo scoperto retrostante risulta essere ad una quota altimetrica superiore.
  - Inesatta rappresentazione grafica dello scoperto.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica DOCFA.

- **Conformità urbanistica:** nessuna difformità.
- **Pratiche edilizie:**
  - **Concessione Edilizia n. 41/1980 e successive varianti**, per lavori di costruzione di una villetta bifamiliare, rilasciata in 9.10.1980 al n. 41 di protocollo. **Variante n. 11 del 13.11.1981.**
  - **Concessione Edilizia n. 26/2001 e successive varianti**, per lavori di ampliamento e cambio d’uso da abitazione a ristorante, al piano terra, rilasciata l’11.4.2001 al n. 26 di protocollo.
  - **Concessione Edilizia n. 22/2003**, per lavori di ampliamento e cambio d’uso da abitazione a ristorante, al piano terra, in variante alla C.E. n. 26/2001; la C.E. n. 22/2003 è stata rilasciata il 4.3.2003 al n. 22 di protocollo.
  - **Concessione Edilizia n. 44/2003**, per lavori di cambio d’uso da ristorante ad albergo, rilasciata il 24.4.2003 al n. 44 di protocollo. **Agibilità del 19.5.2003, recante n. 19/2003 di protocollo.**
  - **Denuncia di Inizio Attività n. 15/2010**, per lavori di sistemazione area esterna ad uso friggitoria, annessa al ristorante denominato “Il Veliero”, presentata il 4.2.2010 al n. 1161 di protocollo. In data 4.5.2017, è stata presentata **Segnalazione Certificata di Agibilità**, recante n. 7609 di protocollo.
- **Disponibilità dell’immobile:** occupato.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
1	€ 272.212,50	€ 1.000,00	€ 27.500,00

L’offerta minima ai sensi dell’art. 571 c.p.c. è pari ad € 204.160,00.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

## LOTTO 2:

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Otranto (Le):
  - foglio 66, p.lla 245, sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano primo, rendita catastale € 340,86.
- **Tipologia:** Appartamento per civile abitazione, categoria A/3.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l’immobile:** Comune di Otranto (Le), frazione Porto Badisco, Via Grotta dei Cervi
- **Caratteristiche:** L’immobile, di superficie commerciale di mq 136,85, è parte di un unico complesso edilizio, a destinazione residenziale e turistico-ricettiva. Al piano terra, è ubicato l’albergo, denominato “Hotel Porto Badisco”, mentre al piano primo, vi sono 2 unità abitative, fra loro adiacenti, con affaccio su Via Grotta dei Cervi e con accesso da scala esterna comune, posta nello scoperto retrostante, anch’esso in comune, ciascuna fornita di propria terrazza. È, inoltre, presente un lastrico solare ad uso esclusivo delle due abitazioni, con accesso da scala esterna. L’appartamento sviluppa una superficie catastale di mq 116

ed è ubicato al piano primo, lato sinistro, per chi guarda fronte strada; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno munito di finestra e da 2 camere da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello, fronte mare, ed una terrazza posteriore.

- **Conformità edilizia:** Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Modifiche di sagoma e prospetto.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità; non essendo possibile ripristinare lo stato dei luoghi, poiché si inficerebbe la staticità dello stesso fabbricato, la difformità può essere solo "fiscalizzata" ex art. 34 D.P.R. 380/01.

- Sul lastrico solare sono stati riscontrati n. 2 ripostigli, privi di titolo autorizzativo.

Detta difformità può essere regolarizzata mediante rimozione e ripristino dello stato dei luoghi.

- **Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa sagoma dell'edificio al piano primo
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica DOCFA, per aggiornamento planimetrico.

- **Conformità urbanistica: nessuna difformità.**

- **Pratiche edilizie:**

- **Concessione Edilizia n. 41/1980** e successive varianti, per lavori di costruzione di una villetta bifamiliare, rilasciata in 9.10.1980 al n. 41 di protocollo. Variante n. 11 del 13.11.1981.

- **Disponibilità dell'immobile:** occupato.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
2	€ 81.753,00	€ 1.000,00	€ 8.200,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 61.314,75.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

### LOTTO 3:

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.
- **Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Otranto (Le):
  - foglio 66, p.lla 245, sub 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano primo, rendita catastale € 340,86.
- **Tipologia:** Appartamento per civile abitazione, categoria A/3.
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Comune di Otranto (Le), frazione Porto Badisco, Via Grotta dei Cervi.
- **Caratteristiche:** L'immobile, di superficie commerciale di mq 121,85, è parte di un unico complesso edilizio, a destinazione residenziale e turistico-ricettiva. Al piano terra, è ubicato l'albergo, denominato "Hotel Porto Badisco", mentre al piano primo, vi sono 2 unità abitative, fra loro adiacenti, con affaccio su Via Grotta dei Cervi e con accesso da scala esterna comune, posta nello scoperto retrostante, anch'esso in comune, ciascuna fornita di propria terrazza. È, inoltre, presente un lastrico solare ad uso esclusivo delle due abitazioni, con accesso da scala esterna. L'appartamento sviluppa una superficie catastale di mq 101 ed è ubicato al piano primo, lato destro, per chi guarda fronte strada; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno munito di finestra e da 2 camere da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello, fronte mare, ed una terrazza posteriore.
- **Conformità edilizia:** Sono state riscontrate le seguenti difformità:
  - Diversa distribuzione degli spazi interni.

- Modifiche di sagoma e prospetto.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità; non essendo possibile ripristinare lo stato dei luoghi, poiché si inficerebbe la staticità dello stesso fabbricato, la difformità può essere solo “fiscalizzata” ex art. 34 D.P.R. 380/01.

- Sul lastrico solare sono stati riscontrati n. 2 ripostigli, privi di titolo autorizzativo.

Detta difformità può essere regolarizzata mediante rimozione e ripristino dello stato dei luoghi.

- **Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa sagoma dell’edificio al piano primo
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica DOCFA, per aggiornamento planimetrico.

- **Conformità urbanistica: nessuna difformità.**

- **Pratiche edilizie:**

- **Concessione Edilizia n. 41/1980** e successive varianti, per lavori di costruzione di una villetta bifamiliare, rilasciata in 9.10.1980 al n. 41 di protocollo. Variante n. 11 del 13.11.1981.

- **Disponibilità dell’immobile:** occupato.

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
3	€ 71.553,00	€ 1.000,00	€ 7.200,00

L’offerta minima ai sensi dell’art. 571 c.p.c. è pari ad € 53.664,75.

**La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \* \* \*

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima dell’**arch. Carla Pinto, depositata in data 18.1.2021**, che deve essere consultata dall’offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione di stima è reperibile sul sito **www.venditepubbliche.giustizia.it**, **www.oxanet.it**; **www.venditegiudiziarieitalia.it** (piattaforma del Gestore).

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 del Giudice.

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

### 1. Disposizioni generali.

- a) Il gestore della vendita telematica è: **ABILIO S.p.A.**
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: **www.venditegiudiziarieitalia.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, oltretutto 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 **ABILIO S.p.A.**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:
  - **IBAN IT 19 R 03395 12900 052001112666**, 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.**

\* \* \* \* \*

**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 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 del 10.8.2021.**

\* \* \* \* \*

Il professionista delegato Avv. Andrea F. Pezzuto, con studio in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, 6, tel./fax 0832.1815193, indirizzo e-mail: andrepezzuto@virgilio.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.

**Il Professionista Delegato  
(avv. Andrea F. Pezzuto)**