

**TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE****Fallimento n. 14/2021 R.F.****GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNA RITA PASCA****CURATORI: AVV. PROF. ULISSE COREA, DOTT. CARLO RUGGE**

\* \* \* \* \*

**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 11: TERRENI RICADENTI PER LA MAGGIORE ESTENSIONE  
NEL COMPARTO N° 39 DEL P.R.G. DEL COMUNE DI  
LECCE, UBICATO TRA VIA DEL NINFEO E VIA DEI  
FERRARI, IN PROSSIMITÀ DI VIALE GRASSI**

**Descrizione:** Trattasi di terreni ricadenti per la maggiore estensione nel Comparto n° 39 del P.R.G. del Comune di Lecce, ubicato tra via del Ninfeo e via Dei Ferrari, in prossimità di viale Giuseppe Grassi, con destinazioni urbanistiche C1 “residenziali di espansione” e zone F15 “verde sportivo. I terreni attualmente sono incolti e ricoperti da vegetazione spontanea, e per l’attuazione dello sviluppo edificatorio è stato adottato dall’A.C. di Lecce il piano di lottizzazione presentato dai proprietari riuniti nel consorzio denominato “Consorzio \*\*\*\*”.

Il contesto territoriale in cui l’area ricade è oggetto, in questi ultimi anni di importanti progetti di valorizzazione della Città di Lecce, nell’ambito del quale è inserito l’intervento di riqualificazione e recupero dell’area urbana ex cave di Marco Vito, in fase di attuazione, riguardanti il Ribaltamento della Stazione Ferroviaria, il Parco delle Cave, la Città dell’Arte e della Musica, Masseria Tagliatelle, ovvero rilevanti interventi che garantiscono appetibilità sul mercato e buoni livelli di commerciabilità. Si evidenzia che la particella 1354 (interclusa) è fisicamente staccata dalle particelle 1091-1121-1444 (confinanti), ciò nonostante considerato che la porzione di maggiore consistenza della particella 1354 ricade comunque nel comparto n° 39 si è inteso accorpate tutte dette particelle in un unico lotto.

Si rappresenta, inoltre, che in data 14/01/2014 è stato costituito il Consorzio con attività esterna denominato “\*\*\*\*\*” allo scopo di porre in essere ogni iniziativa tesa a garantire la migliore ed equa utilizzazione dei suoli ricadenti nel Comparto Urbanistico del PRG del Comune di Lecce ricompreso tra via del Ninfeo, viale Grassi e via San Cesario.

La società fallita partecipa al Consorzio \*\*\*\*\* con una percentuale del 29,4530%. L'art. 14 dello Statuto del Consorzio prevede che *"il trasferimento della proprietà di un suolo per atto tra vivi a qualsiasi titolo o per successione ereditaria, regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari comporterà il subentro nella qualità di consorziato del nuovo proprietario che si assumerà tutti gli obblighi del suo dante causa, anche di quelli assunti anteriormente alla data di trasferimento della proprietà"*.

Inoltre, l'art. 8 del medesimo Statuto prevede l'obbligo di *"includere il vincolo di partecipazione al Consorzio, con l'obbligo di menzione in ogni atto di trasferimento, a qualsiasi titolo [...]"*.

Dunque, l'aggiudicazione definitiva del presente lotto comporta l'automatico subentro nel predetto Consorzio con assunzione di qualsivoglia onere e spesa che ne possano derivare.

Si precisa, inoltre, che la Giunta Comunale di Lecce, con delibera n. 278 del 25/08/2022, ha approvato il PIANO DI LOTTIZZAZIONE del Comparto 39 (località Tagliatelle).

Allo stato, sulla base delle informazioni acquisite dal Consorzio all'ultima assemblea del 20/12/2024, sarebbe possibile sin da subito sottoscrivere la Convenzione urbanistica per concedere al Consorzio la possibilità di attuare il Piano di lottizzazione del Comparto 39 e, in particolare, di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, nonché di procedere con l'esproprio delle aree di proprietà di persone non aderenti al Consorzio. Lo stesso Ente, prima di sottoscrivere la convenzione, ha preteso modifiche tecniche al progetto presentato dal Consorzio. Peraltro, sono in corso di approntamento, in relazione alle aree da espropriare, alcune formalità - richieste dall'Ufficio del Territorio - da predisporre prima di approvare il relativo frazionamento.

La sottoscrizione della convenzione con il Comune di Lecce è, inoltre, subordinata al rilascio di tre distinte fideiussioni assicurative, una per garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e una per garantire la procedura di esproprio ed una terza per garantire la c.d. "indotta". Sia il costo delle fideiussioni sia le condizioni richieste dalle Compagnie assicurative per il rilascio delle polizze, al momento, sono indeterminati.

Si fa altresì presente che con la firma della Convenzione l'aggiudicatario risulterà assegnatario di parte del LOTTO 1 e dell'intero LOTTO 3 del Consorzio, come da delibera di assegnazione lotti approvata dall'Assemblea dei Consorziati il 14/03/2018 e ribadita nella decisione del 20.12.2024.

Sempre nell'ultima assemblea dei Consorziati del 20/12/2024 si è fatto cenno ai seguenti costi da sostenere con la stipula della Convenzione (somme a carico di ciascun consorziato in ragione della propria quota di partecipazione al Consorzio): saldo delle competenze ai tecnici, onorario e spese notarili per la convenzione, premi fideiussori e anticipi per gli espropri; poi seguiranno gli oneri di urbanizzazione.

Si fa presente che le decisioni nel merito dei preventivi è stata rinviata all'esito della esecuzione della presente procedura di vendita ad evidenza pubblica in modo da consentire la partecipazione attiva nelle decisioni da parte dell'aggiudicatario.

**Consistenza:**

le superfici con diversa destinazione urbanistica di seguito riportate sono state ricavate mediante sovrapposizione delle tavole del P.R.G. con le mappe catastali.

- *particella 1091* - superficie mq. 4.547
    - superficie nel comparto 39 mq. 3.738
    - superficie nel comparto 14 mq. 809
  - *particella 1121* – superficie mq. 2.984
    - superficie nel comparto 39 mq. 2.594
    - superficie viabilità di PRG mq. 390
  - *particella 1354* - superficie mq. 1.973
    - superficie nel comparto 39 mq. 1.875
    - superficie viabilità di PRG mq. 188
  - *particella 1444* - superficie mq. 4.906
    - superficie nel comparto 39 mq. 4.470
    - superficie nel comparto 14 mq. 436
- ⇒ totale superficie ricadente nel comparto 39 mq. 12.587  
⇒ totale superficie ricadente nel comparto 14 mq. 1.245  
⇒ totale superficie destinata a viabilità, aree attrezzate e fasce di rispetto mq. 578

**Identificazione catastale:** N.C.T. di Lecce foglio n°238 particelle 1091, 1121, 1354, 1444

**Indagini urbanistiche:***Certificato di Destinazione Urbanistica:*

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Lecce presentano le seguenti destinazioni:

- la particella 1091, ricade parte in zone C1 “Residenziali di espansione con It = 1,5 mc./mq.”, parte in “Zone per la Viabilità”, parte in zone F38 “Verde di arredo stradale” ed in minor parte in zone F30 “Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti”, normate dagli artt. 68-115-116-107 delle NTA del PRG.;
- la particella 1121, ricade parte in zone C1 “Residenziali di espansione con It = 1,5 mc./mq.”, parte in “Zone per la Viabilità”, parte in “Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”, normate dagli artt. 68-115-117 delle NTA del PRG.;
- la particella 1354, ricade parte in “Zone per la Viabilità, piccola parte in “Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”, ed in parte F15 “Verde sportivo” normate dagli artt. 115-117-93 delle NTA del PRG.;
- la particelle 1444, ricade parte in zone C1 “Residenziali di espansione con It = 1,5 mc./mq.”, parte in “Zone per la Viabilità”, parte in zone F38 “Verde di arredo stradale”, parte in “Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”, ed in piccolissima parte zone F30 “Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti”, normate dagli artt. 68-115-116-117-107 delle NTA del PRG.

Con riferimento ai vincoli gravanti sulle aree ed al PPTR: le particelle 1444 e 1091 ricadono parte in “Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative” ed in piccolissima parte “Siti interessati da beni storico culturali”.

\* \* \* \* \*

| Prezzo Base    | Cauzione               | Rilancio minimo |
|----------------|------------------------|-----------------|
| € 1.672.500,00 | 10% del prezzo offerto | € 5.000,00      |

\* \* \* \* \*

#### **TERMINI E DATE PER LA GARA**

La vendita avverrà per via telematica attraverso la piattaforma [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it) e avrà la durata di giorni 7 (sette):

- la gara inizierà il **25/03/2025 alle ore 9,00;**
- la gara terminerà il **01/04/2025 alle ore 15,00.**

Gli ulteriori termini, cui occorre prestare attenzione per la corretta partecipazione alla gara, sono i seguenti:

- Il termine per il pagamento della cauzione è fissato per il **giorno 20/03/2025** (ossia 5 giorni prima dell'avvio della gara);
- Il termine per la registrazione all'asta di interesse sul sito [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it) è fissato per il **giorno 20/03/2025** (ossia 5 giorni prima dell'avvio della gara);
- Come previsto nel regolamento, cui si rinvia, il file dell'offerta e gli allegati, in formato "pdf", devono essere trasmessi alla PEC del gestore [oxanet@messaggipec.it](mailto:oxanet@messaggipec.it) **entro le ore 13:00 del giorno precedente** l'avvio delle operazioni di gara

#### **INFORMAZIONI IMPORTANTI:**

##### **- RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

I predetti beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Ing. Mauro Pellè del 30.10.2024 (e nei relativi documenti allegati), che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per le pratiche edilizie, e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Nel set informativo è anche presente – per ogni opportuno approfondimento – lo statuto del Consorzio \*\*\*\*\* (su richiesta).

##### **- RINVIO AL REGOLAMENTO**

Per le modalità e le condizioni di partecipazione all'asta e lo svolgimento delle

operazioni di gara si fa espresso rinvio al “Regolamento di gara telematica immobiliare” disponibile sul portale, che è parte integrante del presente avviso.

- **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente le imposte, i tributi e gli oneri fiscali come per legge, il costo del notaio, gli eventuali oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, se sanabili, o per la demolizione, oltre alle commissioni d'asta ed i costi necessari per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica del cespite aggiudicato laddove necessario per la compravendita (sul punto si rinvia per ogni dettaglio al Regolamento citato, che, come detto, costituisce parte integrante del presente avviso), nonché qualsivoglia tipologia di onere e spesa derivanti dalla partecipazione al Consorzio di cui sopra.

- **TERMINI PER CAUZIONE E REGISTRAZIONE**

Si ribadisce che la registrazione al sito [www.garatelematica.it](http://www.garatelematica.it), necessaria per la partecipazione all'asta, ed il pagamento della cauzione devono essere effettuate 5 giorni prima dell'avvio delle operazioni di gara.

- **SOSPENSIONE DELLA VENDITA PER OFFERTA MIGLIORATIVA**

È fatta salva la facoltà del curatore di sospendere la vendita, ex art. 107 comma 4° L.F., qualora pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, tramite P.E.C. all'indirizzo di posta elettronica del gestore [oxanet@messaggipec.it](mailto:oxanet@messaggipec.it) offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa firmata digitalmente per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. La cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato a Oxanet.it srl (IBAN: IT 49 H 01030 79651 000011677227) indicando nella causale il numero di procedura ed il lotto di riferimento. Dopo la presentazione dell'offerta migliorativa il gestore, sentito il Curatore, comunicherà all'aggiudicatario “provvisorio” la sospensione delle operazioni di vendita. Con ulteriore pec lo stesso gestore comunicherà all'aggiudicatario “provvisorio” ed al nuovo offerente la data e l'orario di inizio e termine della nuova asta che vedrà come partecipanti esclusivamente l'aggiudicatario risultato vincitore dalla prima gara ed il nuovo offerente. Tale ulteriore asta avrà la durata di un giorno come sarà specificamente comunicato nella pec di comunicazione.

Ulteriori casi di sospensione della procedura di vendita sono previsti al punto 15 del Regolamento cui si rinvia.

- **PUBBLICITA' SU P.V.P.**

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

- **PRECISAZIONE SULLA VENDITA**

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, inconoscibili o 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 e nessun tipo di pretesa l'acquirente potrà vantare nei confronti della procedura per gli oneri derivanti dalla partecipazione al Consorzio \*\*\*\*\*.

Il tutto viene venduto nello stato di fatto e di diritto attualmente esistente come risulta dalla citata perizia di stima 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;

- **VERSAMENTO DEL SALDO E STIPULA**

Il saldo prezzo e gli ulteriori oneri andranno versati entro 90 gg dalla data della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, in favore della CURATELA FALLIMENTARE PROC. N. 14/21 RF, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura concorsuale.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 90 giorni la cauzione sarà confiscata, fatta salva la proroga di ulteriori giorni 30 gg. eventualmente concessa dal Giudice Delegato, previa istanza.

L'aggiudicatario provvederà al rogito notarile entro il termine di 60 giorni decorrenti dal versamento del saldo prezzo.

**Per informazioni rivolgersi:**

- **OXANET.IT SRL**

Uff. 0836/569986 – 0836/569675

mob. 333/6689403

Pec: [oxanet@messaggipec.it](mailto:oxanet@messaggipec.it)

e-mail: [info@oxanet.it](mailto:info@oxanet.it); [aste@oxanet.it](mailto:aste@oxanet.it)

- **IVG Lecce**

Uff. 0832/238205

Mob. 333/6689403

Pec: [ivg@messaggipec.it](mailto:ivg@messaggipec.it)

E-mail: [info@ivglecce.com](mailto:info@ivglecce.com)