

## TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

Fallimento n. 15/21 R.F.

Giudice Delegato Dott. Italo Mirko De Pasquale

Curatore: Dott. Gianluca Romano

\*\*\*\*\*

### 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 Unico:**

Fabbricato per attività artigianale per la lavorazione, conservazione e vendita all'ingrosso di prodotti ittici e locali commerciali a TRICASE (Le) via Aldo Moro snc su di un lotto della superficie di circa mq 1530 per la quota di 1000/1000.

L'edificio si sviluppa su tre livelli : interrato, piano terra e piano primo.

L'immobile con forma rettangolare (trascurando le due appendici formate da scale esterne e vano scala) e lati di m 17,50 e m 25,25, è costituito da tre piani. Un piano interrato di mq 1.267,83 con altezza interna di m 3,70, un piano terra di mq 491,73 con altezza interna di m 3,00 e un primo piano di mq 491,64 con altezza di m 3,00. Un vano tecnico e il vano scala di mq 68,85 con altezza di m 3,15 completano la struttura. La struttura, arretrata rispetto al filo stradale di circa m 16,50, è isolata su tutti i lati. Lo scoperto antistante di mq 393,95 pavimentato in parte con asfalto e in parte con masselli autobloccanti è adibito a parcheggio clienti, la superficie scoperta posteriore di mq 427,25, pavimentata con massetto di cemento, è utilizzata come parcheggio dipendenti e per carico e scarico merci. Lo spazio scoperto a sinistra di mq 212,17 consente il collegamento col piano interrato anche agli automezzi pesanti, mentre il viale posto a destra di mq 121,26 permette l'accesso allo scoperto retrostante. Sul prospetto principale due rampe di scala laterali in cemento rendono indipendenti i due piani fuori terra. La scala posta a destra comunica, attraverso il vano scala coperto, col piano coperture. Entrambe le scale e il ballatoio di collegamento sono pavimentate con gres ceramico.

Nel retrospetto la presenza di una scala allo stato rustico permette un ulteriore collegamento col primo piano. Un ultimo vano scala coperto e un montacarichi collegano il retrospetto col piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è composta da pilastri e travi oltre a setti in muratura ed in cemento armato. I solai sono piani in latero-cemento e travi precomprese. Gli intonaci sono di tipo civile, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.

Solo il piano terra è provvisto di utenze elettriche e idriche.

Gli impianti del piano interrato sono da collaudare ed adeguare alle normative vigenti. Il piano primo non è provvisto di impianti perché in fase di ultimazione.

Identificazione catastale:

• foglio 41 particella 2312 sub 1-7-10 (catasto fabbricati), piano: Interrato, Terra. Primo, Confinante con particella 2308, 2307, 2306, 3433, 3522, 2314 e fronte su via Aldo Moro. Immobile costruito nel 2004.

In catasto sono stati costituiti diversi subalterni così identificati:

foglio 41 particella 2312 sub 1 piano interrato  
foglio 41 particella 2312 sub 2 montacarichi interno  
foglio 41 particella 2312 sub 3 scala interna di collegamento interrato e piano terra  
foglio 41 particella 2312 sub 4 scala di collegamento piani  
foglio 41 particella 2312 sub 5 montacarichi esterno  
foglio 41 particella 2312 sub 6 scala di collegamento esterno con interrato  
foglio 41 particella 2312 sub 7 piano terra  
foglio 41 particella 2312 sub 8 scala esterna sinistra  
foglio 41 particella 2312 sub 9 scala esterna destra  
foglio 41 particella 2312 sub 10 piano primo

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale: i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primari: secondaria.

L'area interessata ricade in zona "Bt aree a destinazione terziaria" e non ricade in zona con vincolo idrogeologico.

**Stato di possesso:** L'immobile risulta libero

## **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **Conformità urbanistico edilizia**

Dal confronto tra stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositate con i vari titoli abilitativi presso l'ufficio Tecnico del comune di Tricase si evince quanto segue:

Piano Interrato: lievi modifiche interne dei vani ubicati nelle tramezzature della zona destinata a lavaggio.

Piano Terra: modifiche interne e di prospetto nell'appendice sinistra zona montacarichi per la suddivisione del locale ingresso merci in tre vani utilizzati come ingresso, ripostiglio e vano quadri elettrici.

Piano Primo-, rispetto al progetto allegato al permesso di costruire n. 197/2005 del 28.09.2005 lo stato di fatto riporta delle modifiche interne. Non è stata realizzata la muratura di divisione dei due previsti locali commerciali con l'obiettivo di ottenere un unico locale. Infatti è stato realizzato un unico corpo servizi costituito da n.2 bagni, un ripostiglio e un antibagno a servizio del locale commerciale e un bagno con annesso antibagno di pertinenza di un locale probabilmente destinato ad ufficio collegato con il montacarichi.

Nello stesso elaborato è stata riportata sul prospetto principale una copertura prefabbricata in alluminio verniciato sostituita nel momento della realizzazione con una pensilina in cemento tradizionale con conseguente modifica di prospetto.

Tali abusi edilizi, realizzati sono tecnicamente sanabili mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR. 6 giugno 2001 n. 380.

### **Conformità catastale**

Dal confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del (N.C.E.U.) di Lecce si evince quanto segue:

Piano Interrato: lievi modifiche interne nelle tramezzature della zona destinata a lavaggio attrezzature, imballaggio e deposito alimenti attualmente utilizzate come deposito.

Piano Terra, modifiche interne e di prospetto nell'appendice sinistra zona montacarichi per la suddivisione del locale ingresso merci in tre vani utilizzati come ingresso, ripostiglio e vano quadri elettrici.

Piano Primo: non si può effettuare il confronto con la planimetria catastale perché il piano è stato accatastato come categoria F/3 (non ancora ultimato) e quindi non è presente in atti catastali la

relativa planimetria.

Il tutto è regolarizzabile mediante denuncia di variazione da presentare all'Agenti Territorio di Lecce.

### **Conformità urbanistico edilizia**

PRATICHE EDILIZIE: Permesso di Costruire n. 174/2003 (pratica edilizia n. 152/2002) del 12.10.2003.

Costruzione fabbricato per uso artigianale per la lavorazione, conservazione e vendita all'ingrosso di prodotti ittici da ubicare in via Aldo Moro

- Permesso di Costruire n.197/2005 (pratica edilizia n.156/2005) del 28.09.2005. Sopraelevazione di un fabbricato per attività artigianale per la lavorazione, conservazione e vendita all'ingrosso di prodotti ittici e locali commerciali ubicato in via Aldo Moro.
- DIA n.15/2015 del 12.11.2005 prot. 1760. Ampliamento di uno scantinato completamente interrato in parte destinato a cavedio di ventilazione ubicato in via Aldo Moro.
- Autorizzazione di agibilità del piano interrato sito alla via Aldo Moro snc distinto in catasto al foglio 41 particella 2312 sub 1. Data rilascio 26.08.2006.
- Autorizzazione di agibilità del piano terra sito alla via Aldo Moro snc distinto in catasto al foglio 41 particella 2312 sub 7. Data rilascio 30.07.2007.
- DIA n.49/2008 del 31.03.2008 prot. 5605. Variante interna senza aumento di superficie e di volume. Realizzazione di una copertura in plexiglas di un immobile ubicato in via Aldo Moro.
- DIA n. 135/2008 del 04.07.2008 prot. 11360. Variante interna senza aumento di superficie e di volume di un immobile ubicato in via Aldo Moro.
- Permesso di Costruire n. 136/2008 (pratica edilizia n. 194/2008) del 28.07.2008. Varianti interne al piano terra di un fabbricato adibito ad uso commerciale ubicato in via Aldo Moro.

<b>Prezzo Base</b>	<b>Cauzione</b>	<b>Rilancio minimo</b>
€ 527.343,75	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

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

Si precisa altresì che sarà cura ed onere dell'aggiudicatario definitivo lo smaltimento dei beni mobili rimasti all'interno della struttura, nelle forme e nelle regole previste dalla legge, senza che lo stesso possa avere nulla a che pretendere come ristoro o rimborso di qualsiasi sorta per tale attività dalla procedura fallimentare.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. *Offerta minima € 395.507,82 (75% di € 527.343,75)*

***I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU, ing. Vittorio Giangrande, depositata in data 06/08/2022, 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 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.

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 **venerdì 12/06/2026 alle ore 9,00** e terminerà **venerdì 19/06/2026 alle 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 90 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:**

- all' Istituto Vendite Giudiziarie di Lecce – tel. 0832 238205 cell. dott.ssa Ilenia Antonica 333 6689403 –e-mail: [info@ivglecce.com](mailto:info@ivglecce.com)

Oppure

- al **Gestore della vendita telematica**, Oxanet.it Srl 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).