

**Verbale delle operazioni di vendita telematica in modalità asincrona
DESERTA
(art. 591bis commi 4 e 5 cpc)**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 417/2019 RGE
TRIBUNALE DI LECCE
VERBALE
NELLA P.E.I.**

.....

Professionista Delegato: dott. Carlo Malandugno

1. Il giorno 08/07/2026 alle ore 10:30, il Professionista delegato Dott. Carlo Malandugno, con riferimento ai seguenti lotti immobiliari, posti in vendita in modalità telematica asincrona:

LOTTO 2 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a diversi **terreni agricoli** con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con solo due porzioni indicate anche a seminativo. L'immobile è costituito da una serie di terreni agricoli con alcuni alberi di olivo di media altezza ed altri estirpati, con un'ampia **superficie complessiva pari a 2 ha e 65a 50ca** su diverse particelle come indicate nella visura storica catastale e di seguito riportate, tutte sul foglio 10 del N.C.T. di Collepasso (Le).

Identificato nel N.C.T. di Collepasso al foglio 10: - p.lla 88, ha 00, are 46, ca 84 - Red. Dom. pari a € 15,72 ed agr. € 15,72; - p.lla 96, ha 00, are 65, ca 81 - Red. Dom. pari a € 22,09 ed agr. € 22,09; - p.lla 206, ha 00, are 34, ca 80 - Red. Dom. pari a € 11,68 ed agr. € 11,68; - p.lla 243, ha 00, are 16, ca 06 - Red. Dom. pari a € 5,39 ed agr. € 5,39; - p.lla 46, ha 00, are 16, ca 80 - Red. Dom. pari a € 5,64 ed agr. € 5,06; - p.lla 148, ha 00, are 16, ca 63 - Red. Dom. pari a € 5,48 ed agr. € 5,48; - p.lla 149, ha 00, are 06, ca 06 - Red. Dom. pari a € 1,41 ed agr. € 1,41; - p.lla 151, ha 00, are 06, ca 00 - Red. Dom. pari a € 1,71 ed agr. € 1,55; - p.lla 41, ha 00, are 52, ca 08 - Red. Dom. pari a € 17,48 ed agr. € 17,48; - p.lla 202, ha 00, are 03, ca 50 - Red. Dom. pari a € 1,17 ed agr. € 1,17; - p.lla 463, ha 00, are 00, ca 92 - Red. Dom. pari a € 0,31 ed agr. € 0,31.

Destinazione urbanistica: secondo il P.d.F. di Collepasso approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 i terreni rientrano in ZONA "E Agricola" con le norme tecniche edilizie relative, che stabiliscono destinazioni d'uso a costruzioni interessanti l'agricoltura, nonché ville padronali per residenze estive o per fattorie aziendali.

Prezzo base d'asta € 23.375,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: € 17.531,25 Rilancio minimo: € 500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 4 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **tre appezzamenti distinti di terreno agricolo** con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con porzioni anche a seminativo. L'immobile è costituito da una serie di terreni agricoli alcuni con alberi di olivo di ampio fusto, con un'ampia superficie anche coltivata a frutteto complessiva pari a 43 are e 99 ca in totali tre particelle diverse, come indicate nella visura storica catastale, tutte presenti sul foglio n. 13 del N.C.T. di Collepasso (Le). Identificato nel N.C.T. del Comune di Collepasso al foglio n. 13: - p.lla 1044, ha 00, are 32, ca 04 - Red. Dom. pari a € 12,41 e agr. € 11,58; - p.lla 1046, ha 00, are 03, ca 32 - Red. Dom. pari a € 1,29 e agr. € 1,20; - p.lla 1047, ha 00, are 08, ca 63 - Red. Dom. pari a € 3,34 e agr. € 3,12. Destinazione urbanistica: nel P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/1976 i suoli rientrano in ZONA "B1 - edilizia di completamento a carattere intensivo" con le norme tecniche edilizie relative che stabiliscono la destinazione d'uso a "case addossate ed isolate" con i seguenti indici: Iff = 3,0 mc/mq per case singole e con 5 mc/mq però secondo indicazioni del certificato urbanistico. Si precisa che i terreni in questione non sono stati inseriti in nessun piano particolareggiato, piano quadro o piano di lottizzazione.

Prezzo base d'asta € 85.850,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: € 64.387,50 Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 5 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad **antica masseria composta dal piano terra e primo piano, con annesso ampio appezzamento di terreno** suddiviso in tre distinte particelle oltre il fabbricato rurale, con accesso da strada vicinale "Sferracavalli - Manimuzzi". L'immobile è costituito da un'antica masseria in contrada "Manimuzzi" di circa 950 mq. lordi coperti, oltre un ampio spazio scoperto interno, in stato di avviata ristrutturazione ma ad oggi con opere da diverso tempo sospese e comprendente un corpo di fabbrica perimetrale intorno ad una corte centrale scoperta; essa è composta da un porticato con colonnato dell'epoca e diversi ambienti con copertura a volta. Su di un'ala inoltre vi sono anche altri ambienti posti al primo piano, raggiungibili da due scale, una dalla corte e l'altra dall'esterno della cinta muraria dello stesso fabbricato. L'accesso alla struttura rurale avviene da un cancello in ferro, posto su strada interpodereale che permette l'accesso da un ampio lotto di terreno recintato sul perimetro complessivo. Sulla superficie dei suoli priva di coltivazioni, vi sono alcuni alberi di quercia e degli alberi di ulivo con medio fusto. La superficie complessiva delle totali numero tre particelle risulta pari a 1 ha 12 are e 17 ca come indicato nella visura storica catastale, oltre alla superficie della masseria e della corte. Identificato in catasto N.C.T. e N.C.E.U. del comune di Collepasso - terreni tutti sul foglio 15 del N.C.T. indicati e distinti con le seguenti particelle: - P.lla 1, ha 00, are 28, ca 21; - Red. Dom. pari a € 9,47 e agr. € 8,30; - P.lla 2, ha 00, are 77, ca 36; - Red. Dom. pari a € 34,04 e agr. € 25,97; - P.lla 44, ha 00, are 06, ca 60; - Red. Dom. pari a € 2,21 e agr. € 2,09 Nel N.C.E.U. il fabbricato è identificato al foglio 15: P.lla 3, sub 1 - fabbricato rurale (masseria) in corso di ristrutturazione - cat. F/3. La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria né di impianti irrigui. Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra gli atti reperiti presso l'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi, vi è conformità delle opere. Per il fabbricato rurale è stata presentata una pratica di ristrutturazione e consolidamento, oltre che una di condono edilizio. Conformità catastale: a causa dello stato di ristrutturazione del fabbricato indicato in corso di costruzione, non risultano esserci planimetrie catastali e quindi non è possibile il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Pratiche Edilizie: il lotto si compone di terreno recintato con annesso fabbricato per il quale è stata richiesta Autorizzazione edilizia n. 2 del 26/9/1989 per la sistemazione delle murature perimetrali e per opere di consolidamento statico. Successivamente è stato richiesto un permesso di costruire in sanatoria rilasciato con pratica edilizia di condono n. 39 del 5/4/07 per opere di realizzazione di due scale, la demolizione di un vecchio forno e l'ampliamento del portico di copertura. Destinazione urbanistica: nel P.d.F. di Collepasso approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76, l'immobile è inserito in parte (per circa 473 mq. in zona E) dei suoli in ZONA "D - insediamenti industriali - artigianali" con le norme tecniche edilizie che stabiliscono la destinazione d'uso dei suoli a "impianti isolati, industriali e artigianali" con i seguenti indici: Ift= 1,0 mc/mq - Ift = 2,80 mc/mq - Sup. minima del lotto = 2.000 mq. e vol. massimo = 5.600 mc. Il fabbricato risulta indicato nello stralcio del piano particolareggiato. Si precisa che gli edifici saranno realizzati in base a licenze edilizie singole in un preventivo piano di lottizzazione o piano quadro deliberato dal Consiglio Comunale ed approvato dalla Regione su parere dell'ufficio urbanistico regionale e l'indice potrà essere aumentato a 3,5 mc/mq. Nessun piano particolareggiato, piano quadro o piano di lottizzazione.

Prezzo base d'asta € 556.108,25

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: € 417.081,19 Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 7 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **fabbricato con diversi piccoli vani su lotto di terreno incolto** di forma trapezoidale recintato e adibito a ex deposito e distribuzione di carburanti per uso agricolo, oramai in disuso. Separato dal fabbricato, è presente inoltre un piccolo gabbiotto in muratura ad uso ripostiglio, posto sul muro di confine. L'immobile è costituito da un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante composto da diversi locali tutti separati ma adiacenti tra loro: uno spazio è adibito ad ufficio con antibagno e bagno, uno al deposito del gasolio l'altro al deposito dell'olio lubrificante ed uno per gli impianti di travaso. Il fabbricato è posto in modo rialzato rispetto al piano di campagna ed è completato da una pensilina sul prospetto principale verso la strada. La pavimentazione risulta in piastrelle nei diversi ambienti e in quello destinato ad ufficio;

anche il servizio igienico risulta dotato di rivestimento in ceramica. Agli angoli dell'intero lotto vi sono dei pali per l'illuminazione. Attualmente l'attività non risulta più attiva e pertanto anche le cisterne che contenevano benzina e gasolio sono state disinterrate ed allontanate, mentre il fabbricato è stato soggetto al furto degli arredi e degli infissi. L'accesso all'intero lotto che risulta completamente recintato con muratura in blocchi di pietra, con altezza di circa 2,15 mt., avviene direttamente dalla strada provinciale n. 361 Maglie - Collepasso, mediante un cancello scorrevole in ferro. La superficie coperta risulta pari a circa 80 mq. Identificato in catasto N.C.E.U. di Collepasso come fabbricato al foglio n. 14, p.lla 110 avente categ. C/2, classe 3, consistenza 68 mq. e rendita di € 126,43. Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra gli atti reperiti presso l'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi, vi è conformità delle opere. Conformità catastale: la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenziano conformità delle opere. Pratiche Edilizie: la suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante concessione edilizia n. 37/89 del 20/03/1989 e successiva Concessione edilizia di variante n. 122/91 del 29/11/1991, rilasciata dal Comune di Collepasso. Destinazione Urbanistica: il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 che inserisce i suoli in ZONA "E - Agricola" con le norme tecniche edilizie relative. Il suolo ricade in zona con destinazione d'uso per costruzioni interessanti l'agricoltura con i seguenti indici: Iff = 0,03 mc/mq e lotto minimo = 3.000 mq.

Prezzo base d'asta € 68.850,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: € 51.637,50 Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 8 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **intero fabbricato composto da deposito al piano seminterrato, un locale commerciale al piano rialzato, una civile abitazione indipendente al primo piano e un monolocale con terrazzino a livello e balcone al piano secondo.** L'immobile è sito presso via ex 3 novembre ai civici n. 5 - 7 - 9, attualmente via Fabrizio De Andrè al centro del comune di Collepasso. L'immobile è costituito da: - Al piano seminterrato: un locale deposito/magazzino a cui si accede dal vano scala posto al civico 5 e poi, con rampa di scale, si arriva ad un unico ampio vano anche dotato di illuminazione ed areazione naturale mediante quattro finestre su strada e dotato di proprio servizio igienico. Il vano risulta pavimentato con ceramica commerciale ed il servizio igienico analogamente rivestito fino a 2 mt. La superficie totale risulta di circa 75 mq. lordi e l'altezza interna è di circa 3 mt. - Al piano rialzato: un unico grande vano con due distinti ingressi dal civico n. 7 me n. 9, ad uso locale commerciale, con pavimento in ceramica commerciale, con infissi in alluminio come porte di ingresso e come ampie vetrine, da due servizi igienici rivestiti con ceramica fino a 2 mt. E con l'arredamento sanitario completo. Il locale commerciale risulta pari a circa 95 mq. lordi con altezza interna che è di circa 3 mt. - Al piano primo: dal vano scala si accede al primo e al secondo piano; al primo piano vi è un'abitazione composta da ingresso-pranzo collegato alla piccola cucina e con accesso al balcone sul fronte principale. Da un disimpegno, si procede verso il servizio igienico dell'alloggio ed alle due camere da letto. Gli ambienti hanno pavimentazioni in ceramica, infissi in legno ed alluminio a doppio vetro ed hanno altezza interna di circa 2,8 mt. e superficie coperta di circa 76 mq. lordi. Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa 6,6 mq. lordi. - Al piano secondo: dal vano scala si accede fino ad un monolocale composto da unico ampio vano pluriuso con servizio igienico, un piccolo disimpegno che permette anche l'accesso al balcone sul prospetto principale e con annesso un vano terrazzato a livello ad oggi scoperto e pavimentato con lastre di pietra calcarea. Il monolocale è stato pavimentato con ceramica commerciale, il servizio igienico è rivestito fino a mt. 2, ma privo di arredi sanitari; l'alloggio è dotato di infissi in alluminio e legno con persiane a lamelle orientabili, porte interne in massello di legno color noce. L'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa 56 mq. ha un'altezza interna di circa 2,8 mt. e una superficie scoperta come balcone e terrazzina al piano di circa 31 mq. lordi. Identificato in catasto N.C.E.U. di Collepasso: fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 3 Categoria C/2, classe 1, consistenza 71 mq. e rendita € 91,67; fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 4 Categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq. e rendita € 420,86; fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 5 Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq. e rendita € 493,42; fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 6 Categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani e rendita € 198,84; fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 7 Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita € 99,42. Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la conformità delle opere eseguite. Si rileva comunque che su una parte del secondo piano che risulta riportata sul progetto come "terrazza

coperta” ancora non risulta montata tale copertura, pur se già autorizzata. Conformità catastale: il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia la difformità delle opere realizzate. I locali a piano terra sono stati riportati sulle planimetrie catastali distinti e separati oltre che singolarmente accatastrati, ma di fatto non è presente la divisione materiale con tramezzo tra i due. Il secondo piano ovvero il monolocale ha indicazioni sulle finestre e sulle porte (wc) non corrette con l’effettivo rilievo effettuato dello stato dei luoghi. Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all’Agenzia del territorio. (oneri stimati € 500,00). Pratiche edilizie: la suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la concessione edilizia n. 60/1990 del 19/06/1991, avente pratica n. 155 e prot. n. 5354 rilasciate dal comune di Collepasso. Il progetto prevedeva la demolizione e la successiva ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione a piano terra, cantina e primo. Successivamente è stata richiesta, ai sensi della legge 724/99 una concessione edilizia in sanatoria avente n. 59 del 7/1/99 per cambio di destinazione d’uso a piano terra, ampliamento a primo piano e realizzazione di un’abitazione al secondo piano. Destinazione urbanistica: il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 che inserisce il suolo in zona “B - di completamento - tessuto edificato” con le norme che hanno previsto interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione con i seguenti indici: Iff = 5,0 mc/mq - H max = 12 mt. - Rc = 80% e con NP = 3P.

Prezzo base d’asta € 265.660,50

Offerta minima ai sensi dell’art. 571 co. 2 cpc: € 199.245,38 Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 9 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **intero fabbricato composto da un ampio vano cantina al piano interrato con accesso anche da altra via, da un’abitazione con antistante vano pluriuso e con ortale scoperto** posta al piano terra e da un monolocale con bagno al piano primo sito in via Principe di Piemonte al civico n. 23 e con altro ingresso in via Rinascita n. 3. L’immobile è costituito da: - Al piano interrato: un locale deposito magazzino a cui si accede dalle scale posto al civico n. 23 di via Principe di Piemonte e poi, con altra rampa di scale, ci si può collegare fino al vano pluriuso del piano terra che ha affaccio su via Rinascita al civico n. 3. La cantina è divisa in due ambienti comunicanti, realizzati con volta a botte in pietra leccese intonacata e con pavimento in marmette di cemento; i vani sono dotati di un piccolo ripostiglio, di un altro vano adibito a centrale termica e di una minima illuminazione ed areazione naturale mediante finestra posta sul piano stradale. La superficie totale risulta di circa 133,50 mq. lordi e l’altezza interna è di circa 3 mt. - Al piano terra: appartamento a cui si accede mediante il vano pluriuso che si affaccia su via Rinascita e salendo una rampa di scale, da un piccolo ortale scoperto: si compone da due camere da letto, di una cucina, di un servizio igienico con ripostiglio, da un salone e da un vano studio. Le coperture sono in parte a volta a crociera ed in parte con solai piani, i pavimenti in ceramica e in marmette ed il servizio igienico e la cucina rivestiti con ceramica fino a 2,2 mt. La superficie totale lorda di circa 108,30 mq. mentre le altezze risultano variabili dai 2,6 mt. ai 4,8 mt delle volte. - Al piano primo: da una piccola rampa di scale posta nell’ortale scoperto si accede al piano primo che risulta un piccolo deposito di vari arredi, collegato ad un servizio igienico. Gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana: questa unità possiede altezza interna di circa 2,7 mt. e superficie coperta di circa 22,50 mq. lordi. Completa l’abitazione un balcone sul prospetto principale di circa 6,5 mq. lordi. L’unità sviluppa una superficie coperta totale lorda di circa 264,30 mq. e una superficie scoperta come ortale di circa 11 mq. lordi. Identificato in Catasto N.C.E.U. del comune di Collepasso: fabbricato al foglio 8, particella 847 sub 4 avente categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, e rendita € 371,85; Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la conformità delle opere eseguite. Conformità catastale: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenzia la conformità delle opere riportate. Pratiche edilizie: la suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la iniziale licenza di costruzione n. 93/73 del 7/11/1973, successivo progetto per demolizione e ricostruzione di un vano garage con concessione edilizia n. 110/85 avente nulla osta del 6/6/1985 e ultima concessione edilizia in sanatoria n. 5 indicata con pratica n. 203/1988 e prot. n. 5137 rilasciate tutte dal Comune di Collepasso. Il progetto finale prevedeva la variante e l’ampliamento per una civile abitazione a piano terra, cantina e primo. Destinazione urbanistica: il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n.

1067 del 21/1/76 che inserisce il suolo in zona "B - di completamento - tessuto edificato" con le norme che hanno previsto interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione con i seguenti indici: Iff = 5,0 mc/mq - H max = 12 mt. - Rc = 80% e con NP = 3P.

Prezzo base d'asta € 233.715,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: € 175.286,25 Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 10 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **intero fabbricato indipendente** su lotto di terreno recintato con spazi aperti adibiti a piazzale per parcheggio e con diversi spazi verdi, composto da un ampio vano al piano terra destinato a **ex laboratorio artigianale di maglieria con accessori**, da un ampio vano destinato a garage per il ricovero di automezzi al piano seminterrato, da un locale con destinazione uffici e deposito al piano rialzato e con accesso anche da un vano scala, che conduce al primo piano ove insiste un'ampia abitazione con terrazza a livello e balconi, sito in via Umberto I n. 175. L'immobile è costituito da: - il piano terra con un ampio locale artigianale a cui si accede sia dal prospetto principale sia da quello retrostante il fabbricato. È composto da un ampio vano ben illuminato con finestre alte, un tempo utilizzato come fabbrica di maglieria e confezioni tessili ed a oggi utilizzato come deposito sia delle diverse attrezzature dell'epoca, che dei diversi veicoli della proprietà, e sia di trattori ed attrezzature per l'agricoltura. La pavimentazione risulta in cemento con scaglie di marmo, con porte ed infissi in ferro. Posti al piano ammezzato e collegati con una scala metallica, vi sono una serie di uffici funzionali all'attività dell'epoca e al di sotto invece, una serie di vani sono suddivisi in servizi igienici, ripostigli e depositi. La superficie totale risulta di circa 615,50 mq. lordi e l'altezza interna è di circa 4,70 mt. - Al piano seminterrato: è presente un ampio locale, sempre luminoso e con accesso da piccola rampa carrabile e da scala in cemento e ringhiera in ferro, destinato come garage dei diversi mezzi del proprietario e delle attrezzature per l'agricoltura, come auto, trattori, cernitrici per olive, fusti inox, ecc.; il vano possiede il pavimento in ceramica che in alcuni tratti è in fase di distacco ed in parte già sollevato; le murature sono in intonaco ed i soffitti di tipo piano. Vi sono anche dei piccoli vani adibiti a locali di ex spogliatoio e a servizio igienico. La superficie totale è di circa 276,00 mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,40 mt. - Al piano rialzato: a tale piano vi è ad oggi una serie di locali e vani che un tempo erano adibiti a laboratorio di maglieria: ad oggi sono utilizzati come deposito di vasetti in vetro, oltre che di vario materiale sia per le attività del proprietario, oltre che, per le diverse esigenze dell'abitazione soprastante. Oltre alla parte centrale ampia del locale vi sono una serie di ambienti adibiti a depositi, servizi igienici e vano per montacarichi, che non fu mai realizzato. Al locale a cui si accede sia dall'esterno, sia dal vano scala sul retro, che conduce all'appartamento della famiglia del proprietario al primo piano. La superficie totale di tale locale artigianale è di circa 248,00 mq. lordi e con altezza interna di circa 3,30 mt. - al piano primo: dal vano scala posto sul retro del fabbricato si accede all'abitazione, con sagoma simile al piano terra. Gli ambienti si compongono di un ampio ingresso, con ripostiglio, da un pranzo con camino ed affaccio su di una terrazza scoperta al piano, collegata ad un lungo balcone. A servizio del pranzo vi è anche un servizio igienico ed un piccolo angolo cottura. Procedendo da un disimpegno vi sono un grande salone, tre camere da letto ognuna con affaccio sul balcone e un servizio igienico. La struttura è rifinita con pavimentazione in cotto, rivestimenti in ceramica per i bagni e la cucina, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana; le coperture sono con solai di tipo piano. La superficie coperta totale è di circa 254,00 mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,30 mt. La superficie scoperta della terrazza e dei balconi al piano ammonta ad un totale lordo di circa 83,60 mq. Il vano scala risulta di circa 27 mq. lordi. La superficie del lotto scoperto di pertinenza risulta pari a circa 3.950,00 mq. ed è ben piantumato in parte con prato, con ulivi di grande fusto, ed altre piante ornamentali come palme, oltre ad essere arredato anche con una fontana. Complessivamente il fabbricato possiede una superficie coperta di circa 1.420,50 mq. lordi coperti, oltre una cabina elettrica posta sul fronte principale a servizio del fabbricato. Identificato in catasto N.C.E.U. di Collepasso: fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 7 avente Categoria C/6, classe 2, consistenza 220 mq. e rendita € 340,86; fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 8 avente Categoria C/3, classe 2, consistenza 180 mq. e rendita € 362,55; fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 9 avente Categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani e rendita € 526,79; fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 10 avente Categoria C/3, classe 2, consistenza 535 mq. e rendita € 1.077,59. Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la conformità delle opere eseguite. Conformità catastale: dal confronto tra la

planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenzia la conformità delle opere riportate. Pratiche edilizie: La suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la iniziale licenza di costruzione indicata con n. 111/77 del 5/10/1974, per la costruzione di un laboratorio artigianale intestata a; successivamente è stata richiesta una variante al suddetto progetto con Licenza edilizia n. 4 del 12/1/1977; è stata richiesta concessione edilizia n. 38/78 del 14/4/1978 per la parte dei depositi e degli uffici con cui si è inoltre chiesta voltura delle pratiche da Inoltre è stata chiesta Concessione edilizia n. 39/78 del 14/4/1978 per variante alla parte del laboratorio artigianale. Ancora con concessione edilizia n. 105/78 del 6/11/1978 è stata autorizzata la realizzazione di una cabina elettrica per trasformazione. È stato richiesto infine un Permesso di Costruire n. 61/2004 in data 23/11/2004 e con pratica n. 71 per la realizzazione di un garage interrato in ampliamento all'esistente. Il fabbricato aveva nel 1980 un vecchio certificato di abitabilità ormai non più valido. Destinazione urbanistica: nel P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/1976 il suolo rientra in ZONA "B1 - edilizia di completamento a carattere intensivo" con destinazione d'uso a "case addossate ed isolate", con le norme che hanno previsto che "gli edifici saranno realizzati in base a licenze edilizie singole inserite in un preventivo piano di quadro".

Prezzo base d'asta € 919.866,60

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 co. 2 cpc: € 689.899,95 Rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

RILEVATO:

- che la pubblicità è stata eseguita,
- che, per i sopra riportati lotti posti in vendita, non sono pervenute offerte per la vendita telematica con modalità asincrona, come risulta dagli allegati report del Gestore ABILIO Spa,
- ritenuto che si debba fissare una nuova data per la vendita

P.Q.M.

a) visti gli artt. 591 commi 2 e 3, 569 comma 3 e 570 cpc **ordina:**

la vendita dei lotti, come sotto indicati, di cui alla ordinanza di vendita e rimasti invenduti, alle seguenti condizioni, per il **giorno 04/11/2026 - ore 10:30 con prosecuzione**, concordandone la data con il gestore di riferimento (Abilio S.p.a.).

Nr. lotto invenduto (descrizione sintetica)	Prezzo base	Offerta Minima	Cauzione	Rilancio minimo
2 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di diversi terreni agricoli	Prezzo base d'asta € 17.550,00	€ 13.162,50	10% Prezzo Offerto	€ 500,00
4 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a tre appezzamenti distinti di terreno agricolo	Prezzo base d'asta € 64.390,00	€ 48.292,50	10% Prezzo Offerto	€ 1.000,00
5 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad antica masseria composta dal piano terra e primo piano, con annesso ampio appezzamento di terreno	Prezzo base d'asta € 417.100,00	€ 312.825,00	10% Prezzo Offerto	€ 1.000,00
7 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato con diversi piccoli vani su lotto di terreno incolto	Prezzo base d'asta € 51.650,00	€ 38.737,50	10% Prezzo Offerto	€ 1.000,00
8 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a intero fabbricato composto da deposito al piano seminterrato, un locale commerciale al piano rialzato, una civile abitazione indipendente al primo piano e un monolocale con terrazzino a livello e balcone al piano secondo	Prezzo base d'asta € 199.250,00	€ 149.437,50	10% Prezzo Offerto	€ 1.000,00
9 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a intero fabbricato composto da un ampio vano cantina al piano interrato con accesso anche da altra via, da un'abitazione con antistante vano pluriuso e con ortale scoperto	Prezzo base d'asta € 175.290,00	€ 131.467,50	10% Prezzo Offerto	€ 1.000,00

10 Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a intero fabbricato indipendente su lotto di terreno recintato con spazi aperti adibiti a piazzale per parcheggio e con diversi spazi verdi,	Prezzo base d'asta € 689.900,00	€ 517.425,00	10% Prezzo Offerto	€ 1.000,00
--	------------------------------------	--------------	--------------------------	------------

b) visto l'art. 591bis c.p.c.

Il Professionista Delegato effettuerà la pubblicità mediante

- inserzione sul quotidiano Tuttomercato
- inserzione al Portale delle Vendite Pubbliche
- inserzione sul sito internet Oxanet
- inserzione su Vendite Giudiziarie, Edire S.r.l.
- inserzione su Asteannunci.it
- inserzione su Immobiliare.it

Sui siti Internet dovranno essere inseriti:

- la relazione di stima, l'ultima ordinanza di vendita (quindi, in caso di ribasso, quella che lo dispone), l'avviso, le foto, le planimetrie.

L' Avviso di Vendita deve indicare quanto segue:

- **che la offerta telematica:** deve pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
- **che la cauzione** andrà versata prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore, Gestore della vendita telematica (Abilio S.p.a. (già Neprix S.r.l.) - Piattaforma: www.venditegiudiziarieitalia.it. **IBAN IBAN: IT 19R033 95129 00052001112666**), sul quale l'accredito dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica.

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria**.
- c) 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 la procedura 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.

Il professionista delegato inoltre:

- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
- consegnerà copia della relazione tecnica
- fornirà ogni informazione richiesta
- depositerà (almeno 5 giorni prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità;

b.1) redigerà il verbale di vendita (art. 591bis comma 2 n. 3 e comma 4 cpc), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale

b.2) eseguirà le operazioni relative al decreto di trasferimento

b.3) formerà il progetto di distribuzione

b.4) fisserà un nuovo esperimento di vendita telematica asincrona, in caso di Asta deserta, concordandone la data con il gestore di riferimento, nei termini indicati nell'ordinanza di vendita;

UDIENZA SUCCESSIVA:

visto l'art. 574 c.p.c.;

fissa

il giorno 04/11/2026 ore 10:30, con prosecuzione, per la **vendita telematica con modalità asincrona.**

Il Professionista delegato

Dott. Carlo Malandugno