



## TRIBUNALE DI LECCE

### Sezione Commerciale

P.E. n.340+372/19 G.Es. Imm.

### AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il Professionista delegato, dott. Luigi Puzzovio, con studio in Lecce alla via Orsini del Balzo n.46 - tel. 335.5251630, indirizzo e-mail: lpuzzovio@studiopuzzovio.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. dott. Errede del giorno 27.05.2021;
- vista l'ordinanza di vendita integrata con il lotto 2 del G.E. dott. Errede in data 11.11.2021
- visto l'art. 591 bis c.p.c.
- visto il provvedimento del G.E. dott. Barbetta in data 12.06.24

### AVVISA

- che il giorno **10.10.2025 alle ore 11.00** (l'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal P.D. subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno lavorativo successivo e cioè il **17.10.2025 alle ore 11.00**) presso lo studio sito in Lecce alla via Orsini del Balzo n.46, procederà, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alla vendita asincrona del seguente bene immobile sito in Lecce

**LOTTO 1)** << l'immobile sito in Lecce è compreso in un complesso edilizio consistente in 6 piani fuori terra oltre il piano in Copertura con i Volumi Tecnici. I locali pignorati sono distinti nel NCEU di Lecce al foglio 213, p.lla 874 sub 41, zona cens. 1, catg. D/6, rendita euro 3.961,80. L'immobile risulta accatastato come ctg. D/6 ovvero fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) in contrasto con la destinazione d'uso riscontrata. Il sub. 47 si articola con : Piano Terra; Piano interrato, suddiviso a sua volta da un piano soppalco a quota di circa 3 metri dal piano di calpestio del piano interrato; Piano primo cui si accede da un vano scala



interno, oltre ad essere collegato anche al vano scala condominiale; spazi esterni anteriori e posteriore di pertinenza esclusiva dell'immobile. Si accede all'immobile da via Viterbo, prospiciente i parcheggi pubblici e dal piazzale privato tramite un accesso direttamente da via Viterbo e da un altro cancello da spazio condominiale. Il Piano Terra di circa 300 mq con annessi servizi igienici, disimpegnato da tramezzature in cartongesso così come il controsoffitto, con altezza utile 3,15 mt oltre in controsoffitto dello spessore di circa 35 cm. Piano terra con annesse aree esterne anteriori (circa mq 70) e posteriori (circa mq 260) di esclusiva pertinenza. Infissi esterni in alluminio color scuro e vetri camera, infissi interni in legno tamburrato, pavimento e rivestimenti servizi in ceramica. Il piano interrato cui si accede tramite un vano scala interno al piano terra e dalle rampe carrabili sia condominiali che di proprietà con altezza utile di mt 5,90 pari a circa 530 mq. E' stato realizzato un piano ammezzato a quota intermedia, per circa 37 mq in solaio latero-cementizio e muratura, mentre per circa 145 mq in struttura precaria. Al piano ammezzato si accede dalla scala interna in comune e dall'area di manovra carrabile condominiale, tramite due porte antincendio installate. Al piano interrato si accede utilizzando sempre la stessa scala interna, oltre la rampa carrabile di pertinenza esclusiva. Al Piano Primo si accede sempre dalla scala interna che collega tutti i piani e dal vano scala condominiale. Si sviluppa per circa 60 mq con annesso balcone di circa mq 11.

Identificazione catasto Fabbricati:

- Foglio 213, p.lla 874 sub 41, zona censuaria 1, cat. D/6, rendita euro 3.961,80;

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**



### **Pratiche edilizie:**

- Licenza edilizia n.19190/77 del 22.06.1979 e successiva variante in corso d'opera autorizzata dal Sindaco in data 18.01.1983;
- Dichiarazione di Abitabilità n.1/C/83 del 18.01.1983;
- Concessione per trasformazione Urbanistica ed edilizia ai sensi del Capo IV della Legge 28.02.1985 n.47 – Pratica n.1471/D1 prot. 6523 del 18.02.1986 relativamente a “Trasformazione di parte del porticato a p.t. in locale di mq 109,52 adibito ad uso commerciale con allegato elaborato grafico e Mod. D1 di richiesta di concessione edilizia in sanatoria;
- Concessione in Sanatoria n.204/09 del 26.05.2009 “... per opere ad uso non residenziale, consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso, da locali deposito e commerciali in palestra” con elaborato grafico.

### **Sono state rilevate le seguenti difformità:**

- a) Piano interrato, per la diversa destinazione d'uso riscontrata in sede di sopralluogo e per diversa distribuzione delle partizioni interne. (sanabile presentando una SCIA in sanatoria). Demolito il bagno e la parete di divisione dell'ex area fitness posta a nord e sotto la terrazza posteriore del piano terra;
- b) Piano Ammezzato, approvato con una superficie di mq 121,00 ripartito in:
  - mq 37 di superficie esclusiva (soppalco in solaio)
  - mq 40 di superficie esclusiva (soppalco in legno)
  - mq 44 di superficie condominiale (soppalco in solaio)E' stata rilevata una maggiore superficie rispetto a quella



approvata di mq 96 che risulta non sanabile.

La difformità può essere sanata demolendo la parte di soppalco in legno eccedente, presentando una SCIA

- c) Piano Terra, allo stato risulta difforme per la diversa distribuzione interna degli spazi e della sua destinazione d'uso oltre alla modifica prospettica del vano finestra trasformato in porta-finestra prospiciente il terrazzo privato anteriore.

Difformità sanabile presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 06.06.2001 n.380

- d) Piano Primo, allo stato risulta difforme per la diversa distribuzione interna degli spazi e della sua destinazione d'uso.

Difformità sanabile presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 06.06.2001 n.380

### **Situazione urbanistica**

- In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Lecce l'immobile ricade in area tipizzata B12 dal vigente P.R.G. del Comune di Lecce

### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

Allo stato e dalla visione delle pratiche edilizie (e dalle visure catastali attuali) non risulta alcuna richiesta di Agibilità per l'immobile di cui innanzi. Rimane l'unico certificato di agibilità n.1/C/83 del 18.01.1983. L'immobile di che trattasi sub 41, allo stato non è conforme dal punto di vista Edilizio-Urbanistico, né dal punto di vista catastale, in quanto viene utilizzato come uffici e magazzini e non già come Palestra.

Prezzo base €. 375.000,00



Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc €. 281.250,00

Rilancio di €. 2.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto a firma del geom. Gaetano Zocco del 11.02.2021 reperibile sul sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it) e [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta 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.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita si terrà in modalità telematica, attraverso la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (Edicom Finance Srl) presso lo studio del P.D. sito in Lecce alla via Orsini del Balzo n.46.

Nel caso di offerte pervenute entro i dieci 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.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere mediante un link presente sul portale del Gestore. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.32/2015 (**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).**

**Termine presentazione offerta:** l'offerta, 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 (03.10.2025) telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

### **MODALITA' E TERMINE DEPOSITO CAUZIONE**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore dedicato alle cauzioni Edicom Finance Srl ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) le cui coordinate sono: IBAN IT02A0326812000052914015770 BANCA SELLA filiale di Treviso **con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto suddetto entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica.**

**Si avvisano gli offerenti che:**



- Gli oneri tributari e il compenso per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n.227, pone a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- Il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 cpc deve essere non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120;
- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi 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 posti in vendita;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a spese della procedura. 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;
- Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e del D. Lgs. N.192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiaratosi 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;

- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il delegato dott. Luigi Puzzovio con studio in Lecce alla via Orsini del Balzo n.46 - tel. 335.5251630, indirizzo e-mail: [lpuzzovio@studiopuzzovio.it](mailto:lpuzzovio@studiopuzzovio.it) è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 cpc; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Lecce,

Il Professionista Delegato  
Dott. Luigi Puzzovio