



## TRIBUNALE DI LECCE

G.E. DOTT.SSA ANNA RITA PASCA  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2023 R.G.E.  
CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT.SSA SABRINA VALENTINO  
TEL. 335/8145347 EMAIL: VALENTINOSABRINA@LIBERO.IT

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

La sottoscritta dott.ssa Sabrina Valentino con studio in Lecce alla Via C. Battisti n. 20/b, Cell. 335/8145347, P.E.C.: [sabrina.valentino@pec.commercialisti.it](mailto:sabrina.valentino@pec.commercialisti.it), e-mail: [valentinosabrina@libero.it](mailto:valentinosabrina@libero.it), nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 10.06.2024

### AVVISA

che il **giorno 31.10.2024 alle ore 11,30** (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) **07.11.2024** nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), relativa al gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile

#### **LOTTO N.1**

- diritto immobiliare di piena proprietà, sulla consistenza immobiliare sita in Comune di Salve (LE) – H729, Contrada Borgino snc, destinato a Campeggio, piano S-1, piano Terra e piano 1, censito nel NCEU del suddetto Comune al Foglio 28, P.lla 1, Sub 1, cat. D/2 – Alberghi e pensioni;
- diritto immobiliare di piena proprietà, sulla consistenza immobiliare sita in Salve (LE) – H729, Contrada Borgino snc, terreno destinato a Campeggio, censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 28, P.lla 1, Consistenza: 4 ettari, 33 are, 81 centiare.

### **INDIVIDUAZIONE LOTTO:**

Nella relazione di stima a firma dell'Ing. Marco Marcello Poti datata 05.06.2024 testualmente si legge:

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

*Alla luce della sopra riportata cartografia, si riscontra che il complesso ricettivo è ubicato in un'area paesaggisticamente vincolata, pertanto ogni modifica del territorio è suscettibile, ai sensi della normativa vigente, di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica all'Ente delegato al rilascio.*

*In particolare, per quanto attiene il regime vincolistico presente nell'area, è da segnalare, innanzitutto, il vincolo paesaggistico (art. 136 del Codice) insistente su buona parte del territorio del Comune di Salve (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Salve Istituito ai sensi della L. n. 1497 - G. U. n. 316 15/12/1970 con D.M. del 17/10/1970, ai sensi della L. n. 1497, vincolo identificato con Codice di riferimento Regionale PAE0076 e Codice di riferimento Ministero - SITAP 160115). La disciplina normativa di tale vincolo è esplicitato attraverso i vincoli identificati dal PPTR nell'area Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti (art. 79, c. 1 delle NTA del PPTR) e dalle NTA del PPTR agli art. 75 e 79.*

### **DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI**

*Il lotto in oggetto, a seguito delle predette deliberazioni, risulta pertanto tipizzato nello strumento urbanistico vigente del Comune di Salve, come ZONA F "VARIANTE AL P. di F. PER CAMPEGGIO"*

*L'intero complesso viene dichiarato agibile con AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' N.13/2000 DEL 29/6/2000 e per lo svolgimento della relativa attività viene rilasciata la Licenza per l'esercizio di campeggio n.133 del 28/10/1996, con i regolari rinnovi per gli anni seguenti, tra i quali si segnala in particolare la LICENZA PER L'ESERCIZIO DI CAMPEGGIO A 4 STELLE N.133 DEL 29/07/2004 a nome di [REDACTED] con sede legale a Lecco, per l'attività ricettiva nella struttura ubicata in Salve nella Marina di Pescoluse, in Località "Borgino", denominata [REDACTED]", con capacità ricettiva di 1000 presenze giornaliere, con apertura a carattere annuale, con facoltà di effettuare, previa acquisizione di pareri da parte della competente ASL, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni autorizzati. Si autorizzava altresì la gestione di n. 38 bungalow; l'uso delle due piscine, di cui una per bambini, limitatamente alle ore diurne e con la presenza di bagnini abilitati al salvataggio; la fornitura di giornali, riviste, pellicole, cartoline e francobolli alle persone alloggiate.*

*In seguito a tali ultimi titoli edilizi ed autorizzazioni rilasciati, la composizione definitiva del complesso ricettivo, in conformità a quella riportata nelle planimetrie catastali, risulta essere:*

- 1. N.4 Gruppi Servizi igienici, con annessi relativi locali centrali termiche ed uno dotato anche di cortile e locale deposito al piano interrato;*
- 2. Accettazione/uffici, con zone d'ombra antistante;*
- 3. Ex rappresentanza/mini market e accessori/internet e info point/infermeria, con veranda e cortile;*

4. *Cucine/self-service e ristorante/magazzino/celle e depositi/sala-giochi, con zone d'ombra antistante e laterale e al piano primo laboratorio e forno-pizze/centrale idrica, con cortile;*
5. *Bar con deposito al piano terra e antistante zona d'ombra/costumeria e deposito al piano primo; teatro all'aperto;*
6. *N. 2 Costruzioni rurali esistenti recuperate per la ricettività (ubiccate internamente alla Particella 1, Subalterno 1 del Foglio 28, oggetto di procedura esecutiva); altre N.2 costruzioni rurali esistenti del tipo "Liama" (Fg. 27, P.lla 358) e "Paiara" (Fg. 27, P.lla 359), a cui si aggiunge un fabbricato in muratura (Fg. 28, P.lla 1199), tutte recuperate ma non oggetto di procedura esecutiva;*
7. *N. 2 Piscine, di cui una per bambini, con servizi igienici piscina;*
8. *Deposito piscina;*
9. *Ex depuratore, con locale deposito al piano terra e vasche interrato;*
10. *Cabina elettrica Enel;*
11. *N. 2 Serbatoi acqua in c.a. al piano terra e N. 1 al piano primo;*
12. *Locale Gruppo Elettrogeno;*
13. *N. 38 Bungalows (unità fisse), ricavati in N. 21 fabbricati, dotate di verande e zone d'ombra antistanti, secondo le seguenti sette diverse tipologie: N. 6 di Tipo A, N. 26 di Tipo B, N. 2 di Tipo C, N. 2 di Tipo D, N. 2 di Tipo E, N. 1 isolato, oltre ad un deposito biancheria, ricavato al piano sottostante di un blocco bungalow della tipologia E;*
14. *Campo da tennis;*
15. *Campo da calcetto;*
16. *Campo da pallavolo;*
17. *Serbatoi GPL;*
18. *Aree campeggio, con spazi e piazzole per la sosta di tende, roulotte, bungalow;*
19. *Cavità-grotta (vincolata come UCP, ex art. 143, comma 1, lett. e, del D.Lgs. n.42/2004);*
20. *Area parcheggio esterna (Particelle 252 e 357 del Foglio 27).*

## **CAPACITA' RICETTIVA**

- *Capacità ricettiva permessa: **N. 1000 posti letto** (Deliberazione G.R. n. 9508 del 1/12/1986), con **N. 168 spazi per la sosta dei mezzi di pernottamento autonomi** e **N. 44 piazzole** per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento;*
- ***N. 800** campeggiatori provvisti di mezzo di pernottamento autonomo e **N. 200** campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo;*
- *Bungalows stabili assentiti con C.E.S. n. 246/2000: **N. 38**;*
- *Capacità ricettiva ad oggi presunta nei N.38 bungalows fissi regolarmente assentiti: **N. 73 posti letto**;*
- *Strutture esistenti in muratura destinate all'alloggio degli utenti: **N. 4** fabbricati rurali regolarmente assentiti (**40** posti letto), di cui **N. 2** esclusi dalla procedura esecutiva immobiliare;*
- *Ricettività per tende campeggiatori: **N. 887 posti letto**;*

– *Fabbricati esistenti destinati ai servizi igienici a servizio dei campeggiatori: N. 4.*

*Per quanto attiene gli impianti interrati è da chiarire che tutte le aree destinate a campeggio, così come da planimetria approvata in data 9/6/2000 con C.E. in Sanatoria N. 246, che ha abilitato l'area della struttura ricettiva così come all'allora stato dei luoghi, risulta dotata di una rete di distribuzione dell'acqua potabile con allaccio alla rete AQP, di una rete per lo smaltimento reflui collegato prima all'impianto di depurazione interno ed in seguito alla rete di fognatura pubblica, della rete di distribuzione dell'energia elettrica, allacciata alla rete pubblica di fornitura Enel tramite cabina di trasformazione di MT e dotata da gruppi elettrogeni in caso di emergenza, di rete di distribuzione del gas GPL, con serbatoi posizionati all'interno dell'area del campeggio.*

*Da una lettura della documentazione reperita, la struttura ricettiva risulta attiva fin dagli anni '80, come testimoniato dalle delibere ed e titoli autorizzativi elencati in precedenza, in possesso delle necessarie Autorizzazioni ASL per tutti gli immobili e le attività legittimamente realizzati. In data 11/6/2010 veniva rilasciato per l'intero complesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, regolare Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi della L. n. 966/1965, del D.P.R. n. 577 del 29 luglio 1982 e del D.M. 16.2.1982, con validità fino al 26/5/2013, poi rinnovato, con regolare procedura di rinnovo periodico, in data 5/06/2013.*

*Allo stato attuale le strutture del complesso edilizio risultano in un pessimo stato di conservazione, in quanto soggette a furti e/o rimozioni di diversi materiali, come infissi, serramenti, arredi, impianti, apparecchi illuminanti, ecc... Ad oggi non risultano occupate né utilizzate per le destinazioni previste e pertanto continuano a risultare insicure, sia perché prive di qualsiasi tipo di sorveglianza, sia perché ubicate in una zona periferica, caratterizzata da bassa densità abitativa, con terreni circostanti principalmente destinati ad attività agricola.*

*Come detto, risulta che gli immobili in passato sono stati più volte vandalizzati, con asportazione della quasi totalità di serramenti ed infissi degli edifici in muratura, la rimozione e l'asportazione quasi completa dell'impianto elettrico, compresi i cavi conduttori in rame, i quadri generale e di zona, con relative attrezzature di comando, sezionamento e sicurezza, gli apparecchi illuminanti, i componenti della cabina di trasformazione elettrica e del gruppo elettrogeno (infatti attualmente il complesso non è dotato di una regolare fornitura di corrente elettrica).*

*Corre l'obbligo inoltre soffermarsi sulla particolare presenza all'interno del complesso turistico-ricettivo di numerose "case mobili", ossia di quegli allestimenti in strutture prefabbricate, su ruote o poggiate al terreno, dislocati in diverse aree della proprietà, a servizio e complementari dell'attività ricettiva, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della Legge Regionale n. 11/1999 e s.m.i.*

*Come detto in precedenza, queste strutture versano in cattivo stato di conservazione, risultando per la maggior parte aperte, prive di protezione e abbandonate da tempo, con mobilia e arredi in precario stato e, in parte, già vandalizzate e/o danneggiate.*

*Le suddette "case mobili" posizionate nel complesso sono di tre tipologie, con misure tutte della medesima lunghezza di 8,00 m e larghezza di circa 3,00 m (circa 24,0 mq di superficie coperta), mentre l'altezza è variabile in base alla tipologia. Ogni casetta mobile ha un suo pre-ingresso di tipo precario, realizzato in legno amovibile, per permettere l'ombreggiamento antistante l'ingresso alla casetta; tale pre-ingresso ha dimensioni di circa 2,85 m x 2,95 m.*

*Con provvedimento Prot. n. 0006000 del 29/06/2017, Pratica Edilizia n. 188/2017, Domanda Prot. n. 0003096 del 05/04/2017, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salve ha espresso motivato*

*rigetto alla richiesta di Permesso di Costruire del “Progetto per la Realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell’attività ricettiva ai sensi dell’art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d’uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell’area del [REDACTED]” in territorio di Salve”.*

*Resta da approfondire e chiarire se la totalità delle suddette case mobili sono da rimuovere completamente o risulta possibile conservarne una parte, almeno in funzione di ospitalità di posti letto per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, a completamento dei posti letto ricavati nelle strutture fisse (bungalows e/o fabbricati), rispetto a quelli assentiti, con le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale approvata dalla Regione Puglia che ha originariamente assentito la destinazione dell’area a campeggio ricettivo, comprese le limitazioni ivi indicate, come chiarite nella Delibera del C.C. di Salve n. 191 del 4/11/1988. Qualsiasi soluzione, ove possibile, presupporrebbe comunque il rilascio di specifici Permessi di Costruire, con relativo provvedimento di Autorizzazione paesaggistica.*

## **REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

*Le difformità maggiormente evidenti riscontrate sotto il profilo urbanistico per i beni costituenti il complesso turistico-ricettivo, accertati formalmente dall’UTC del Comune di Salve, si possono così riassumere:*

- 1. allestimenti mobili o “cassette mobili” (nella proposta del 2017 conteggiati in n. 53, di cui n. 34 nuovi e n. 19 di recupero);*
- 2. manufatto destinato a blocco servizi (individuato in planimetria catastale con il n. 1D), oggetto di lavori di cambio di destinazione d’uso da servizi igienici a monolocali con antistanti zone d’ombra;*
- 3. zone d’ombra con strutture di copertura in lamiera grecata antistanti i servizi igienici pubblici e piccole variazioni di prospetto;*
- 4. n.2 serbatoi in pvc di G.P.L seminterrati e relativa impiantistica;*
- 5. parcheggio a servizio dell’area del campeggio, sito al di fuori (escluso dalla presente procedura esecutiva), non oggetto di condono, né di nuova variante allo strumento urbanistico).*

*Si ritiene che per alcune delle sopradette difformità sia possibile presentare idonea pratica edilizia (Accertamento di conformità urbanistica ex artt. 36-37, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.), al fine di riportare lo stato dei luoghi alla piena conformità con i titoli edilizi agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Salve.*

*Resta comunque da approfondire e chiarire se la totalità delle suddette “case mobili” siano da rimuovere completamente o risulta possibile conservarne una parte, da ubicare eventualmente nell’area all’uopo individuata nella planimetria generale vigente, almeno in funzione di ospitalità residua di posti letto per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, a completamento dei posti letto ricavati nelle strutture fisse (bungalows e/o fabbricati), rispetto a quelli assentiti, con le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale approvata dalla Regione Puglia, che ha originariamente assentito la destinazione dell’area a campeggio ricettivo, comprese le limitazioni ivi indicate, come chiarite nella Delibera del C.C. di Salve n. 191 del 4/11/1988.*

*Si ricorda infine che in per rinnovare l'Agibilità dell'intero complesso ed ottenere le regolari Autorizzazioni/SCIA, necessarie allo svolgimento dell'esercizio dell'attività turistica-ricettiva di campeggio, occorre condurre una approfondita verifica del rispetto attuale della conformità dei fabbricati esistenti alle previsioni igienico-edilizie presenti nel Regolamento di Igiene o di ogni altra normativa vigente (con particolare attenzione alle superfici nette ed alle altezze minime dei locali richieste per ogni destinazione, ai rapporti di aero-illuminazione, alla dotazione dei servizi, al reperimento delle aree per parcheggio, ecc...).*

*Riguardo in particolare alla necessaria dotazione delle aree a parcheggio, vista la non disponibilità dell'attiguo terreno (escluso dalla procedura in oggetto), occorre obbligatoriamente reperire ed attrezzare all'interno del lotto in vendita, un'idonea area per il parcheggio di auto e mezzi degli ospiti, a scapito probabilmente delle superfici ora destinate ad altre funzioni.*

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

*Si riportano di seguito l'elenco delle particelle catastali riferite ai beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 36/2023.*

<b>Riferimento 1</b>			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Piano S1-T-1	
Descrizione:	ALBERGHI E PENSIONI	Superficie totale:	
Dati Catastali:	NCEU: Foglio 28, Particella 1, Sub 1	Classe/Tip.: D/2	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in [REDACTED]	C.F./P.Iva:	[REDACTED]
<b>Riferimento 2</b>			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Terreno	
Descrizione:	Ente Urbano	Superficie totale:	43.381 mq
Dati Catastali:	NCT: Foglio 28, Particella 1	Classe/Tip.: E.U.	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] (Va)	C.F./P.Iva:	[REDACTED]

*Si specifica comunque che al pari della possibilità di provvedere all'accertamento di conformità urbanistica ex artt. 36-37 DPR n. 380/2001 e s.m.i., per sistemare eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati all'UTC del Comune di Salve ed alle delibere di approvazione degli interventi, si segnala altresì la necessità di dover procedere, a valle degli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-edilizio di cui sopra, alla pratica di aggiornamento catastale delle planimetrie delle numerose unità immobiliari censite, in modo da allineare lo stato dei luoghi, sia ai progetti approvati sia agli elaborati catastali in atti.*

## **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

*Attualmente non risulta occupato né utilizzato per la destinazione prevista, né da terzi né dalla proprietà, vista anche la totale assenza dei seppur minimi requisiti di agibilità a qualsiasi uso. Non si sono riscontrati contratti di locazione o altri titoli registrati in data antecedente o successiva al pignoramento;*

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

*Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Salve, non hanno rivelato esistenza di ulteriori riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso e dalle procedure urbanistico-edilizie originarie.*

*Si segnalano comunque le seguenti evidenze:*

- *non risultano domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;*
- *trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente, trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare in data 15/02/2023 - Registro Generale n. 5736; Registro Particolare n. 4627, gravante sulla piena proprietà degli immobili, complesso turistico-ricettivo e relativo terreno, oggetto della presente procedura;*
- *costituzione di vincolo per atto [REDACTED] da Lecce del 28/11/1983, Registrato a Lecce il 29/11/1983 al n. 2712, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 30/11/1983 ai nn. 40978/36101, con il quale la "[REDACTED]" ha vincolato in favore del Comune di Salve ai sensi della Legge Reg.le n. 56/1980, della Legge n. 10/1977 e dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Salve, le superfici di terreno in agro di Salve, individuate agli originali mappali 103-101 (fondo Santalamusa e Terra le Vigne), 17-102-584 (fondo contrada Santa la Mura o Palmi), 1-2 (fondo Paluni) del Foglio 28;*
- *costituzione di vincolo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 28/03/1992 ai nn. 14815/12188, con il quale si sono vincolati alla destinazione turistico-alberghiera a favore della Regione Puglia degli originali mappali 103-101, 17-102-584, 1-2 del Foglio 28;*
- *non risultano atti di cessione di cubatura;*
- *il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;*
- *non presenti limitazioni d'uso anche di natura condominiale;*
- *non presente l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- *vincoli connessi alle caratteristiche della zona da un punto di vista paesaggistico-ambientale, ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia; risultano in particolare, innanzitutto il vincolo paesaggistico (art. 136 del Codice), insistente su buona parte del territorio del Comune di Salve (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del*

*territorio comunale di Salve Istituito ai sensi della L. n. 1497 - G. U. n. 316 15/12/1970 con D.M. del 17/10/1970, ai sensi della L. n. 1497, vincolo identificato con Codice di riferimento Regionale PAE0076 e Codice di riferimento Ministero - SITAP 160115). Nello specifico l'area ricade nell'Ambito del Salento delle Serre e nella Figura de "Le Serre Ioniche" e lo studio specifico dei vincoli del PPTR evidenzia la presenza di componenti relativo alla Struttura idrogeomorfologica, alla Struttura ecosistemica e ambientale e alla Struttura antropica e storico-culturale. Nel dettaglio si rileva:*

- *un vincolo Grotta (UCP) (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice) Componenti Idrologiche e Geomorfologiche, disciplinato dall'art. 50 c. 4 e art. 55 delle NTA del PPTR;*
- *un tratto di area a Boschi (BP) (art. 142, comma 1, lett. g, del Codice), Componenti Botanico - Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dall'art. 58, art. 60 e art. 62 delle NTA del PPTR;*
- *la relativa Area di rispetto dei boschi (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), Componenti Botanico-Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dagli art. 59, 60 e 63 delle NTA del PPTR;*
- *una zona ricompresa nell'Area di rispetto dei siti storico-culturali (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) relativa alla masseria Borgino esterna all'area, Componenti Culturali e Percettive, disciplinato dagli art. 76 c. 3.*
- *risultano presenti difformità ed irregolarità urbanistico-edilizie (descritte al paragrafo 4);*
- *risultano difformità e discordanze catastali (descritte ai paragrafi 2 e 5).*

## **ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI**

### *AUTORIZZAZIONI E LICENZE*

- *La Società [REDACTED] è titolare dell'azienda [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di "villaggio turistico e campeggio", sita in Comune di Salve (LE) - Località Pescoluse - Contrada "Borgino". L'attività di cui sopra è esercitata in virtù dei seguenti provvedimenti:*
- *Autorizzazione per l'esercizio di campeggio - Licenza n. 133 rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 e successivi rinnovi n. 133 del 29/7/2004, 24/11/2005, 6/6/2007, 4/8/2008;*
- *Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo A rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 n. 114;*
- *Autorizzazione sanitaria n. 64 rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 per manipolazione, trasformazione e somministrazione di sostanze alimentari;*
- *Autorizzazione sanitaria per pubblici servizi n. 64bis rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 per l' esercizio dell'attività di campeggio per un numero massimo di 1000 presenze e delle piscine ad uso collettivo e successivi rinnovi n. 64bis del 29/7/2004, 14/7/2005, 7/7/2006, 6/6/2007, 13/9/2007 e 4/8/2008;*
- *Autorizzazione sanitaria n. 61 rilasciata dal Comune di Salve in data 3/8/2000 per la somministrazione di generi alimentari, gelati e bibite confezionati;*
- *Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo B*



rilasciata dal Comune di Salve in data 3/8/2000 n. 115;

- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo A rilasciata dal Comune di Salve in data 24/7/2003 n. 116;
- Autorizzazione sanitaria n. 310 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di ristorante;
- Autorizzazione sanitaria n. 311 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di chiosco - bar;
- Autorizzazione sanitaria n. 312 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di minimarket (vendita di generi alimentari preconfezionati e prodotti surgelati);

## SPESE CONDOMINIALI


Dalle informazioni reperite, non risultano spese condominiali, essendo l'unità immobiliare in parola completamente autonoma e costituente un unico blocco. Non risultano pertanto presenti debiti residui per spese condominiali, né per quote ordinarie insolite, né per spese straordinarie.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

➤ VALORE VENALE DEFINITIVO DEL BENE € 1.948.000,00

## DETERMINAZIONE DI COSTI E INVESTIMENTI

Il calcolo dei costi necessari alle attività di pulizia e messa in sicurezza dell'area, demolizione e smaltimento delle strutture fatiscenti e/o abbandonate (in parte già eseguiti) e quelli ipotizzati per gli interventi di ristrutturazione edilizia completa e di ripristino della funzionalità del complesso edilizio, si riassumono nelle seguenti tabelle:

<b>TABELLA 1 - COSTI RELATIVI AD INTERVENTI DI PULIZIA, MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA E DI SMALTIMENTO DI RIFIUTI E STRUTTURE ABBANDONATE</b>		
<b>ATTIVITA'</b>	<b>DITTA ESECUTRICE</b>	<b>IMPORTO (IVA ESCLUSA)</b>
Attività di pulizia e messa in sicurezza, programma di mantenimento del verde, raccolta, differenziazione e accatastamento di rifiuti, arredi, attrezzature, beni mobili in generale, ecc... - Anno 2024 (Al netto dei lavori già eseguiti, giusta autorizzazione del GE del 23.06.2024)		17.550,00 €
Interventi di catalogazione, analisi, trasporto e smaltimento presso idonei impianti di rifiuti, arredi, attrezzature, beni mobili in generale, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo	20.000,00 €
Interventi di catalogazione, analisi, trasporto e smaltimento presso idonei impianti di n. 53 allestimenti mobili esistenti ("case mobili")	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo (2.000 €/cad)	106.000,00 €
<b>TOTALE COSTI (a carico dell'aggiudicatario)</b>		<b>143.550,00 €</b>

**TABELLA 2 – INVESTIMENTI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA E DI RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ DELLA STRUTTURA**

<i>ATTIVITA'</i>	<i>DITTA ESECUTRICE</i>		<i>IMPORTO (IVA ESCLUSA)</i>
Opere edili, pavimentazioni e rivestimenti, cartongessi, controsoffitti, impermeabilizzazioni e coibentazioni, intonaci e pitturazioni, riparazioni, ecc.  Fornitura e posa in opera di serramenti e infissi, porte interne, tettoie e pergolati, opere in ferro.	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		237.100,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	100,00	1340	134.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	30,00	545	16.350,00 €
C. Fabbricati bungalows	80,00	1024	81.920,00 €
D. Locali tecnici	30,00	161	4.830,00 €
Manutenzione straordinaria ed adeguamento di impianti elettrici, anti-intrusione, videosorveglianza e internet, apparecchi illuminanti interni ed esterni, cabina di trasformazione (eventuale) e gruppo elettrogeno, impianti idrici e di smaltimento acque reflue, impianto antincendio, impianti di condizionamento, di distribuzione del gas, ecc...  Rifacimento e/o ristrutturazione dei servizi igienici completi di sanitari, rubinetterie, scarichi, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		270.250,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	100,00	1340	134.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	50,00	545	27.250,00 €
C. Fabbricati bungalows	75,00	1024	76.800,00 €
D. Locali tecnici	200,00	161	32.200,00 €
Acquisto di arredi ed attrezzature, sistemazione esterne bungalows, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		113.410,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	50,00	1340	67.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	10,00	545	5.450,00 €
C. Fabbricati bungalows	40,00	1024	40.960,00 €
Interventi di riqualificazione di aree esterne, piscine, viali, muretti, recinzioni, opere a verde e sistemazione area a parcheggio auto e mezzi interna al lotto.	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		130.000,00 €
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Pratiche edilizie complete di Progettazione esecutiva; Verifiche di compatibilità ambientale e paesaggistica; Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (CSP/CSE); Direzione dei Lavori; Contabilità; Collaudi tecnici; Progettazione impiantistica ed antincendio; Pratiche di aggiornamento catastale; Rilascio certificazioni di agibilità, Certificato di prevenzione incendi	(Tecnici da individuare) Prezzo a corpo pari al 15% dell'importo dei lavori		97.584,00 €

(CPI) e autorizzazioni amministrative; ecc...		
<b>TOTALE INVESTIMENTI (a carico dell'aggiudicatario)</b>		<b>848.344,00 €</b>

### DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

*Il sopra riportato valore venale definitivo, desunto applicando i PREZZI UNITARI MEDI per le diverse tipologie esistenti, sono considerati in condizioni di conservazione NORMALE/ABITABILE e pertanto, dal valore venale ricavato devono essere applicate opportune **DETRAZIONI** per i costi e gli investimenti necessari per mettere in sicurezza e ripristinare la struttura ricettiva oggetto di procedura e per ulteriori voci di costo relative ad eventuali spese amministrative e/o per imprevisti e incertezze di valutazione (in termini di incidenza percentuale), da sostenere totalmente a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile.*

<b>CALCOLO DELLA VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMMOBILI</b>			
LOTTO 1: FG. 28, P.LLA 1, SUB 1, COMUNE DI SALVE (LE) – CAT. D/2 Alberghi/pensioni			
<b>VALORE VENALE DEFINITIVO DEL BENE CALCOLATO</b>			<b>€ 1.948.000,00</b>
<b>DETRAZIONI:</b>			
TOTALE COSTI (VEDI TABELLA 1)			-€ 143.550,00
TOTALE INVESTIMENTI (VEDI TABELLA 2)			-€ 848.344,00
SPESE AMMINISTRATIVE			-€ 5.000,00
IMPREVISTI		3,00%	-€ 29.906,82
TOTALE DETRAZIONI			-€ 1.026.800,82
<b>VALORE FINALE DEL BENE</b>			<b>€ 921.199,18</b>

- ❖ **PREZZO BASE** € 950.000,00
- ❖ **OFFERTA MINIMA** € 712.500,00
- ❖ **CAUZIONE:** 10% DEL PREZZO OFFERTO
- ❖ **RILANCIO MINIMO** € 10.000,00

**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 predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Ing. Marco Marcello Poti agli atti della procedura 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.

### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA** **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 24.10.2024 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono** l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti
  - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
  - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
  - L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);
  - **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**
  - le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al

presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) e [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it), nonché all'indirizzo del Gestore designato per la vendita.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA "TELEMATICA" :**

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;
- 2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
  - a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);  
se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;
  - b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
  - c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
    - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
    - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
    - Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) L'offerta 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.

5). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

**8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, :**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** le cui coordinate sono: IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

**IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo



dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della [procura speciale notarile](#) rilasciata in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **tre** giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

---

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO  
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

non è consentita la rateizzazione del saldo prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate

saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) , [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano [Tuttomercato](#) e sul mensile [Vendite giudiziarie](#) e siti web correlati;

### **RENDE NOTO**

che 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 DPR 06/06/2001, n. 380) 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;

che 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 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;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

#### **AVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;

che la partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

#### **INFORMA**

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";*
  - che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;
- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato;

Lecce, li 16.07.2024

**Il Professionista Delegato**