



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**TRIBUNALE DI LECCE**

**Sezione Commerciale**

**Esecuz. Immobiliare N. 431/2017 R.G.E.**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. BARBETTA Antonio**

**ha pronunciato la seguente**

**INTEGRAZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA EMESSA IN**

**DATA 15/01/2024**

**NEL**

**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 431/2017 R.G.E.**

Letto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 10 luglio 2024 - a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 3 luglio 2024 -, con cui ha ordinato la vendita del bene staggito al prezzo base d'asta determinato nell'ultimo elaborato di stima dell'Ing. Flavia Bonfantini, depositato nel fascicolo telematico in data 11.06.2024;

ferme restando tutte le condizioni illustrate nell'ordinanza di vendita emessa in data 15/01/2024 e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare *ex art. 161-ter disp. att. c.p.c.* di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

la presente integrazione dovrà considerarsi parte integrante e sostanziale dell'ordinanza di vendita emessa in data 15/01/2024, con la indicazione del lotto di cui in appresso:



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1 (unico)

**A.** *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa singola a Scorrano (LE), Via Vecchia Maglie snc, della superficie commerciale di 100,40 mq.*

*Trattasi di villa unifamiliare circondata da 5000mq di terra sita in Scorrano alla Via Vecchia Comunale Scorrano-Maglie, SNC. L'abitazione, di tipo unifamiliare, si sviluppa su un livello fuori terra: composta da ingresso con accesso Est, tinello-soggiorno, letto, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio (guardaroba). L'abitazione sviluppa una superficie lorda totale pari a circa mq 82 e un'area aperta di pertinenza di 184 mq. Il fabbricato ha una altezza media interna di circa m 3,4.*

*Individuato nel NCEU del comune di Scorrano al foglio 4, particella 1471 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 119,30, indirizzo catastale: Via Vecchia Maglie snc, piano terra. Derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2017 protocollo n. LE0060497 in atti dal 01/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30920.1/2017).*

*L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sulm appale 1471 (n. 1190.1/2003) del 12-03-2003 protocollo n.72 338 in atti dal 12-03-2003 e in precedenza ente urbano tale per tipo mappale del 28-02-2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28-02-2003 (n. 2208.1/2003) in precedenza foglio 4 particella 274 tal e dall'impianto meccanografico del 20-11-1975*

**B.** *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scorrano (LE), alla via Vecchia Maglie snc.*



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Il terreno riportato in catasto al foglio 4 particella 1470 di are catastali 50,68 risulta essere Zona E5 - Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico. In questa zona sono consentite esclusivamente a) costruzioni a servizio dell'agricoltura; b) ville, residenze stagionali, sedi di associazioni e clubs; atrezzature sportive e ricreative, servizi ed impianti di pubblica utilità non in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche della zona.  $I_f=0,03$  mc/mq comprendenti un piano terra per una altezza massima di m. 5,00. La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 5.000. Tutti i progetti ricadenti in questa zona devono richiedere il preventivo parere della soprintendenza ai Monumenti come previsto dall'art.25 del Regolamento Comunale e Norme Urbanistiche.*

*Il fabbricato distinto nel NCEU al foglio 4 particella 1471 insiste all'interno della particella 1470 sopra menzionata, in una zona E5 Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico.*

*Individuato nel NCT del comune di Scorrano al foglio 4, particella 1470 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 50,68, reddito agrario 13,09 €, reddito dominicale 19,63 €, indirizzo catastale: Via Vecchia Maglie n. 5C, derivante da Tipo mappale del 28/02/2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28/03/2003 (n. 2208.1/2003). L'unità immobiliare risulta così distinta per tipo mappale del 28-02-2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28-02-2003 (n. 2208.1/2003) in precedenza foglio 4 particella 274 tale dall'impianto meccanografico del 20-11-1975.*

**STATO DI POSSESSO**



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Libero*

*VINCOLI ED ONERI GIURIDICI*

*Si segnala atto unilaterale di obbligo edilizio, Notaio Carnicelli Fulvio del 23-11-2012, rep.79874/25520, a favore del Comune di Scorrano sede Scorrano fc. 83000350757 e contro i proprietari, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 20-12-2012 al n. 41856 del registro generale e al n. 31726 del registro particolare.*

*PRATICHE EDILIZIE*

*Concessione di costruzione n. 5 N. 56/2000, per lavori di ripristino di una casa rurale con rifacimento dei solai e modifiche interne distinta in catasto al Foglio 4 particella 274, presentata il 05/07/2000 con il n. 7191 di protocollo, rilasciata il 06/03/2002 con il n. 2976 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.*

*Il progetto presentato nella pratica edilizia 56/2000, prevede "Ripristino di una casa rurale (rifacimento solai, modifiche interne) e realizzazione di scantinato per uso residenziale".*

*Permesso di costruire n.11 N. 101/2013, intestata a \*\*\*, per lavori di Demolizione e successiva ricostruzione di un muro di cinta in area agricola lungo la nuova linea di confine sul terreno distinto in catasto al foglio 4 particelle 1470 e 1471, presentata il 12/12/2013 con il n. 12892 di protocollo, rilasciata il 24/03/2015 con il n. 0002521 di protocollo.*

*Domanda di concessione in sanatoria N. 27/2013, per lavori di modifiche interne al fabbricato senza aumenti di cubatura e di*



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*superfici, modifiche della sagoma e prospetti a (Concessione di Costruzione n. 5 del marzo 2001 56/2000), presentata il 19/02/2013 con il n. 20258 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata.*

*L'istruttoria relativa alla domanda di concessione in sanatoria per modifiche interne al fabbricato senza aumenti di cubatura e di superfici, modifiche della sagoma e prospetti a (Concessione di Costruzione n. 5 del marzo 2001 56/2000) ha avuto esito favorevole. Tale parere istruttorio favorevole è riferito anche alla 'Realizzazione di un deposito di attrezzi agricoli sul fondo riportato in catasto al foglio 4 particella 1471', che non è mai stato realizzato. Il permesso di costruire in sanatoria non è stato rilasciato perché era subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo concessorio di Euro 516,00 (art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Tale pagamento non è stato mai effettuato. Si segnala, inoltre, che il progetto presentato per la richiesta di Concessione in sanatoria non prevede lo scantinato, rappresentato nel progetto con pratica edilizia 56/2000. Si aggiunge che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati accessi a piani inferiori per mezzo di scale.*

**SITUAZIONE URBANISTICA**

*Programma di Fabbricazione - Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera Adozione Delibera C.C. n. 63 del 29/10/1976, l'immobile ricade in zona E5 – Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico. Norme tecniche di attuazione ed indici: In questa zona sono consentite esclusivamente: a) costruzioni al servizio dell'agricoltura; b) ville, residenze stagionali, sedi di*



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*associazioni e clubs; c) attrezzature sportive e ricreative, servizi ed impianti di pubblica utilità non in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche della zona. Tali edifici devono conservare le caratteristiche tecniche dell'art. 82 del presente Regolamento. Tali edifici dovranno sorgere con indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq. comprendenti un piano fuori terra per un'altezza massima di m. 5,00. La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a mq. 5.000. Eventuali impianti di strade interne poderali o di pubblici servizi sono a totale carico dei proprietari. Le costruzioni dovranno osservare dal filo stradale le distanze minime di cui all'art. 58 del presente Regolamento. Le licenze per le costruzioni previste nel presente articolo devono essere subordinate alla stipulazione di apposite convenzioni da trascriversi per atto pubblico vincolante l'area relativa alle costruzioni stesse. Secondo quanto previsto dalla Legge 29/5/1939 n° 1497 e dal relativo Regolamento di applicazione 3/6/1940 n° 1357, tutti i progetti ricadenti in questa zona devono richiedere il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti come previsto dall'art.25 del citato Regolamento.*

**CONFORMITA' EDILIZIA**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: - planimetrica, diversa distribuzione degli spazi interni; - toponomastica, l'indirizzo presente sulla planimetria depositata in Agenzia del Territorio è Contrada Cavallare SC. L'indirizzo corretto è via Vecchia Maglie SNC.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA*



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni'.*

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

*Costi di regolarizzazione:*

- *Spese tecniche di regolarizzazione catastale: euro 450,00;*
- *Spese di presentazione DOCFA: euro 50,00.*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: Già regolarizzata dal CTU in data 05/03/2018.*

*Su autorizzazione del Giudice del 20/02/2018, la sottoscritta ha presentato Denuncia di Variazione presso l'Agenzia del Territorio di Lecce con causale 'Diversa distribuzione di spazi interni', per mezzo di procedura DOCFA. Si allegano, all'elaborato peritale, l'autorizzazione del Giudice, la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e la nuova visura aggiornata.*

**CONFORMITA' URBANISTICA**

*Sono stati rilevati alcuni manufatti edilizi abusivi insistentia ll'interno della particella 1471: - manufatto edilizio in muratura di superficie di 7 mq per una altezza di 2 m con copertura in lamiera ondulata zincata fissata alla muratura (in seguito Manufatto 1); - manufatto edilizio in muratura di superficie di 5 mq per una altezza di 1,3 m con copertura in lamiera ondulata zincata, fissata alla muratura (in seguito Manufatto 2). Si segnalano inoltre: - manufatto edilizio di tipo gazebo di superficie 16 mq e altezza 2 m, avente come struttura portante quattro pilastri in canna shunt e cemento intonacati e solo scheletro di copertura in ferro - il manufatto è aperto su*



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*quattro lati (in seguito Manufatto 3); - manufatto edilizio di tipo pergolato di superficie 16 mq e altezza 2 m, avente come struttura portante quattro pilastri in canna shunt e cemento intonacati e travi in legno - il manufatto è aperto su quattro lati (in seguito Manufatto 4); - manufatto edilizio di superficie 40 mq e altezza 2 m, avente sola struttura portante verticale, consistente in sei pilastri in canna shunt e cemento intonacati (in seguito Manufatto 5). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).*

*L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.*

*Costi di regolarizzazione:*

- Demolizione Manufatto 1, ripristino e smaltimento materiale di risulta stimato in circa: euro 450,00;*
- Demolizione Manufatto 2, ripristino e smaltimento materiale di risulta stimato in circa: euro 210,00;*
- Demolizione Manufatti 3, 4, 5, ripristino e smaltimento materiale di risulta: euro 500,00.*

*I costi di demolizione dei fabbricati e di trasporto del materiale di risulta fanno riferimento alle voci E 02.02 e E 01.31 del "Listino prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia 2017".*

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: Indirizzo presente nell'Atto di pignoramento: CONTRADA CAVALARE Indirizzo dichiarato dall'occupante: VIA VECCHIA COMUNALE SCORRANOMAGLIE, SNC Indirizzo dichiarato in catasto e comune: VIA VECCHIA MAGLIE, snc.*





TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Catasto.*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

**Prezzo base d'asta:** € 51.615,40

**Rilancio minimo:** € 1.000,00;

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc:** € 38.712,00;

**Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

p.q.m.

DISPONE di dare corso alle operazioni di vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando l'Avv. Bianca Maria SANASI D'ARPE con studio in Lecce alla Via S. Trinchese n.106, mail: [sanasibianca@libero.it](mailto:sanasibianca@libero.it), PEC: [biancasanasi@legalmail.it](mailto:biancasanasi@legalmail.it); cell.

338.8436477, che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica in modalità asincrona**, con esaurimento dell'intero incarico **nel termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione della delega** (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

**L'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica a cura del creditore diligente o del Delegato dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.**

Lecce, 18 luglio 2024

**Il Giudice dell'Esecuzione  
dott. Antonio Barbetta**