



P.E. n.174/2022 R.G.Es. Imm.

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'Avv. Antonio Cerfeda con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec: cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it. in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.,

- vista l'ordinanza di vendita del 14.04.2023, depositata in Cancelleria in pari data, resa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Silvestrini;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, società GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE con sede in Mestre;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 16 luglio 2024 alle ore 09.00 procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, www.garavirtuale.it e, quindi, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, che terminerà il 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il 23 luglio 2024 alle ore 09.00.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce alla Via Cimabue n. 5 (gravato da usufrutto in favore di terzi e non oggetto della presente procedura). L'immobile oggetto della procedura è composto da una civile

abitazione, oltre ad alcune pertinenze esclusive costituite da quattro verande, dai corrispondenti lastricati solari e dalla relativa scala di accesso, in parte esterna ed in parte coperta. Il corpo è posto al piano rialzato ed è identificato al numero 5. L'altezza utile interna è di 2,95 mt. e sviluppa una superficie reale lorda di 124.00 mq.

L'intero fabbricato è stato edificato ante 1985. Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra. L'abitazione di che trattasi è ubicata all'interno di un lotto dotato di recinzione che comprende due altre unità, ad essa adiacenti, non interessate dalla procedura. Lo scoperto compreso tra il perimetro del lotto e le tre unità risulta costituire pertinenza comune alle stesse, al netto delle verande di pertinenza esclusiva dell'immobile interessato dalla procedura. Questo si compone di un ingresso – cucina, un soggiorno, una dispensa, tre vani letto e due vani wc, con superficie lorda pari a mq 111,00 circa. La superficie complessiva delle verande di pertinenza esclusiva è pari a mq 9,00 circa, quella della porzione esterna di scala è pari a mq 4,00 circa. La struttura portante dell'immobile è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi, con altezza utile pari a ml 2,95 circa. Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico con utenze in comune con l'adiacente unità non interessata dalla procedura oltre ad impianto adduzione gas non in esercizio, mentre non è stato possibile appurare la modalità di scarico dei reflui fognari. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione discrete. Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

Identificazione catastale: nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (gravata da usufrutto in favore di terzi e non oggetto della presente

procedura) foglio 241, particella 332, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale: 113 Mq.; Totale escluse aree scoperte: 111 mq.; piano Terra, rendita Euro 650,74, derivante da Variazione del 09/11/2015.

Conformità urbanistico edilizia: a seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici relativi al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile oggetto della procedura, sono state riscontrate delle difformità, prive di autorizzazione urbanistica, che sono regolarizzabili tramite Pratica Urbanistica presso SUE Comune di Lecce. Il tutto fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

Conformità catastale: a seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria dell'immobile oggetto della procedura in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate delle difformità regolarizzabili tramite Pratica presso Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce.

Pratiche edilizie: Pratica n. 1168 NC per la pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria (Lg 28/2/85 n°47) per lavori di realizzazione di una civile abitazione. Pratica presentata il 28/02/1995 al numero di protocollo 10348, rilasciata il 22/08/2001 al numero di protocollo 1168/nc. Presso UTC di Lecce non è stata reperita la certificazione di agibilità.

Stato di possesso: occupato.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 36.415,00	€. 1.500,00	€. 3.641,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 27.311,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso

di gara non è consentito l'inserimento di importi decimali.

* * * * *

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima del Geom. Pietro Caretto del 12.04.2023 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 sul bene. La relazione di stima è reperibile sul sito www.venditepubbliche.giustizia.it, www.oxanet.it e www.garavirtuale.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente, al momento della presentazione della domanda di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia del CTU e dell'ordinanza di vendita depositate in cancelleria.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

1. Disposizioni generali.

a) Il gestore della vendita telematica è: GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE.

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: www.garavirtuale.it.

c) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

2. Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto in via telematica.

a) I soggetti interessati, escluso il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi, dovranno formulare l'offerta

irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

b) L’offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571, comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015, come analiticamente indicati nell’ordinanza di vendita.

c) L’offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 09.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica.

d) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta, mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, debitamente compilato.

e) L’offerta di acquisto 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.

f) L’offerta di acquisto, 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 p.e.c., ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

g) In alternativa a quanto previsto al precedente punto f) è possibile trasmettere l’offerta di acquisto ed i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4, e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la

precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio, o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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).

3. Cauzione.

a) Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del Gestore GRUPPO EDICOM RETE IMPRESE dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono: IBAN: IT02A 03268 1200 0052 9140 15770, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la seguente causale: "ASTA".

b) L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 09.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello fissato per la vendita telematica; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato al Gestore, nel termine sopraindicato, comporta l'inammissibilità dell'offerta.

c) La cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente divenuto aggiudicatario, sarà accreditata, a cura dello stesso Gestore, esclusivamente mediante bonifico su c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto dal professionista delegato, non oltre 5 giorni dalla comunicazione da parte del professionista delegato dell'IBAN di tale conto.

d) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, a mezzo bonifico bancario, sul c/c intestato al Gestore della vendita, dall'offerente non aggiudicatario, sarà accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari), a cura dello stesso Gestore, esclusivamente

mediante bonifico bancario sul medesimo c/c da cui proviene la somma accreditata il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

* * * * *

4. Oneri fiscali e versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

a) L'importo del saldo prezzo, gli oneri tributari e la quota spettante al professionista delegato relativa alla metà dei compensi della fase "redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento", come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, poste a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione che, in nessun caso, può essere superiore ai 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.

b) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; detti oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) In nessun caso sarà consentito all'offerente divenuto aggiudicatario la rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.

* * * * *

5. Regime della vendita.

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, che saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; 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;

e) la liberazione dell'immobile, laddove lo stesso risultasse ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

f) 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 del decreto integrativo alla stessa 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;

g) 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * * *

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita e, in particolare, circa le modalità di presentazione delle offerte in via telematica, lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti in via telematica, le condizioni e le modalità di svolgimento della vendita in modalità asincrona, si rinvia espressamente all'ordinanza di vendita emessa il 14.04.2023 e depositata in Cancelleria in pari data.

* * * * *

Il professionista delegato Avv. Antonio Cerfeda, con studio in Lecce alla via Silvio Pellico n.17; tel.0832.301033; cell.339.3073216; mail: avv.cerfeda@libero.it; pec: cerfeda.antonio@ordavvle.legalmail.it., è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili, le richieste potranno essere inoltrate allo stesso Custode Giudiziario, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. (e quindi utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>); le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

Lecce, 09.04.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Cerfeda