



P.E. n.259/2016 R.G.Es. Imm.

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'avv. 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 01.02.2022 del Giudice dell'Esecuzione Dr. Giancarlo Maggiore;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, società Oxanet.it S.p.a. con sede in Galatina (LE);
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 20 dicembre 2022 alle ore 12,00 procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato www.garatelematica.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 28 dicembre 2022 alle ore 12,00.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1. Civile abitazione. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare sita in Squinzano (Lecce) alla via Don Bosco, 31 angolo via Papa Pio XI. Composta da: ingresso,

soggiorno, tinello, cucina, due camere da letto, bagno, ingresso secondario, ripostigli vari. Completano il fabbricato alcuni manufatti realizzati abusivamente: una camera da letto ed un bagno, edificati nella parte posteriore del lotto, ed un torrino di accesso al lastricato solare con ampia copertura lignea a piano primo. Confina a nord e ad est con proprietà di terzi, a sud con via Pio XI e ad ovest con Via Don Bosco. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 184, oltre chiostrina sita al piano terra e torrino del vano scala al primo piano. Ha accesso diretto dalla strada pubblica. Ha buona collocazione, esposizione e luminosità interna, fatta eccezione per i vani realizzati nella parte posteriore, scarsamente illuminati. Versa in buone condizioni statiche, ma presenta alcune localizzate problematiche dovute all'umidità, fra cui muffe e distacchi di intonaco, nel vano "letto 1" del piano terra. L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1988. Dalla documentazione presente negli archivi comunali non è stato possibile però datare l'epoca degli abusi realizzati. L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 di interno, ed ha un'altezza interna di circa 4,00m (media).

Identificazione catastale: foglio 44, mappale 554, subalterno 1, categoria A3, classe 3, superficie catastale Totale:132 mq. Totale escluse aree scoperte:130 mq, composto da vani 6,5, - rendita: 328,98 €. - fabbricati: foglio 44, mappale 554, subalterno 2, categoria C6, classe 3, superficie catastale 36 mq, composto da vani 34 mq, - rendita: 77,26 € - fabbricati: foglio 44, mappale 554, subalterno 3 - fabbricati: foglio 44, mappale 1028.

STATO DI POSSESSO

Occupato con obbligo di rilascio all'emissione del decreto di trasferimento.

CONFORMITA' CATASTALE: mancato accatastamento dei manufatti realizzati abusivamente nella porzione di lotto retrostante (camera da letto e vano lavanderia); accatastamento del vano denominato "Ingresso (ex Veranda coperta), con destinazione garage, in luogo della destinazione effettiva, facente parte integrante della residenza; mancato accatastamento del soppalco; mancato accatastamento del torrino vano scala e dei manufatti realizzati sul lastrico solare; Le sopra elencate opere sono regolarizzabili mediante Pratica Docfa.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- costruzione di una camera da letto (non dotata dei requisiti igienici sanitari necessari) e una lavanderia nella parte posteriore del lotto, non comunicante con la restante parte dell'abitazione;
- tamponamento finestra esistente nel vano denominato "letto 2" e creazione di finestra alta, priva dei requisiti sanitari minimi;
- chiusura del vano autorizzato come vano deposito e legnaia, accatastato come garage, utilizzato come soggiorno/ingresso;
- demolizione dei tramezzi approvati allo stesso vano e lievi modifiche interne ai setti interni dell'abitazione;
- realizzazione di soppalco ligneo all'interno del vano denominato "Ingresso(ex Veranda coperta) con fruizione dello stesso dalla scala di accesso al lastricato solare;
- costruzione di torrino vano scala, con alcuni spazi di pianerottolo adibiti a deposito;
- costruzione di deposito ligneo all'interno della tromba della scala di accesso al lastricato;

- realizzazione di patio coperto con struttura lignea sul lastricato solare di proprietà esclusiva;

Alcuni manufatti appaiono sanabili mediante accertamento di conformità ex art. 36 del D.P. R. 380/01, per altri invece se ne dovrà prevedere la demolizione dal momento che non rispettano né il parametro del rapporto di copertura, determinato in 0,70 mq/mc, così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Pug vigente, all'art.47, né l'indice di copertura del 92%, approvato con concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 26.08.1988.

PRATICHE EDILIZIE.

P.E. n. Concessione edilizia in sanatoria n°33 del 26.08.88 per lavori di ampliamento di civile abitazione in via Don Bosco ang. via S.Pio XI. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/12/1986 - n. prot. 1379/S, rilasciata in data 26/08/1988. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 57.024,00	€. 1.000,00	€. 5.703,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 42.768,00.

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 Arch. Gabriella Cazzato del 10.01.2022, 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.garatelematica.it (quale sito del Gestore Oxanet), www.dovalue.it e www.venditegiudiziali.eu.

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: Oxanet.it S.p.a. con sede in Galatina (LE).

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: www.garatelematica.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 12.00 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 Oxanet.it S.p.a., dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:

IBAN: IT 49H01030 79651 0000 116772 27, 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 12.00 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 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 del 01.02.2022.

* * * * *

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>), ovvero con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati; le richieste di visita saranno evase entro 15 giorni dalla richiesta.

Lecce, 23.09.2022

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfeda