



P.E. n.296/2022 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 25.01.2024 resa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Barbetta;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL con sede in Vicenza;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 25 giugno 2024 alle ore 12.00 c.c. procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 02.07.2024 alle ore 12.00.

\* \* \* \* \*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1

Corpo A) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Morciano di Leuca Via E.Toti 6, frazione Barbarano del Capo, della superficie commerciale di 223,70 mq.. L'immobile, con accesso diretto da via Toti, si sviluppa al primo piano mentre al piano terra,

oltre al vano scala di proprietà esclusiva, si trova il garage di pertinenza con accesso carrabile dal civico 8. L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina, un disimpegno, un ampio soggiorno, tre camere da letto e tre bagni; completano la consistenza immobiliare un primo balcone latistante l'edificio con affaccio su via Toti ed un secondo balcone con affaccio diretto su piazza San Lorenzo. In corrispondenza del garage al piano terra è stato realizzato un vuoto sanitario sovrastante, ispezionabile da una porta di accesso in corrispondenza del pianerottolo intermedio ed anch'esso attualmente utilizzato, ma in abuso, ad uso residenziale, non essendo prevista la permanenza di persone per la mancata rispondenza ai requisiti igienico sanitari minimi previsti dalle normative vigenti. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, essendo stato anche oggetto di un intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art.119 del D.L. 19 maggio 2020 n.34 - superbonus edilizio -. L'intervento di efficientamento energetico ha riguardato principalmente l'impianto di riscaldamento, l'impianto fotovoltaico, l'isolamento del solaio di copertura, la sostituzione degli infissi oltre ad ulteriori installazioni accessorie. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 180,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 160,00, oltre ai due balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 12,00, il vano scala esclusivo con superficie lorda di circa mq. 17,00 oltre ancora al garage con superficie coperta lorda di circa mq. 34,00 e superficie coperta utile netta di circa mq. 27,00; l'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,95 e di mt. 2,45 per il garage al piano terra. Ulteriore pertinenza esclusiva è costituita dal lastrico solare di copertura. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con via Toti e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

Identificato in Catasto: foglio 5, particella 1204 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via E.Toti n. 6, piano: T-1-2, derivante da Variazione del 13/09/2022 Pratica n. LE0162478 in atti dal 13/09/2022 e foglio 5, particella 1204, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: Via E. Toti n.8, piano: T, derivante da Variazione del 05/09/2022 Pratica n. LE0157749 in atti dal 06/09/2022;

Corpo B) Piena proprietà di una unità immobiliare censita come locale commerciale, sita nel comune di Morciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, prospiciente e con accesso diretto da piazza San Lorenzo. L'immobile si sviluppa al piano terra ed è costituito da una serie di ambienti per la maggior parte a volte, con ultima destinazione d'uso commerciale (ex bar) ed è attualmente libera. E' composto da tre ambienti principali con solai a volte, segue un vano deposito, un vano tecnico ed un vano wc. Un'ampia pertinenza esterna interclusa è posta sulla parte retrostante e destinata a giardino, dove in un angolo è stata realizzata una legnaia. L'immobile è in disuso ma in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di una porta di comunicazione con il vano scala di accesso all'appartamento di cui al corpo A. Nel vano tecnico è stata installata la centrale termica al servizio dell'appartamento al primo piano. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 135,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 105,00 oltre allo scoperto retrostante condotto a giardino con superficie di circa mq. 42,00, oltre ancora al vano tecnico ed al vano destinato a legnaia con consistenza complessiva lorda di circa mq. 14,00; l'altezza interna è variabile negli ambienti con copertura a volte, pari a circa mt. 4,50, mentre la legnaia ha un'altezza interna netta pari a mt. 2,50 ed il vano

tecnico un'altezza interna netta di mt. 4,30. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con l'anzidetta piazza San Lorenzo e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

Identificazione catastale: foglio 5, particella 1204, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 112 mq, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Lorenzo n. 33-35, piano: T derivante da Variazione del 05/09/2022 Pratica n. LE0157749 in atti dal 06/09/2022.

STATO DI POSSESSO: occupato.

CONFORMITA' EDILIZIA: nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA: rispetto agli ultimi titoli edilizi si rileva, al piano terra, una diversa distribuzione degli spazi interni, con il disimpegno che è stato accorpato al vano attiguo, nonché la demolizione di un vano wc esterno. Le difformità sono regolarizzabili a mezzo di un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, che potrà eventualmente regolarizzare anche la destinazione d'uso. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

CONFORMITA' CATASTALE: Le ultime planimetrie catastali in atti non corrispondono allo stato dei luoghi. E' necessario quindi un aggiornamento delle stesse a mezzo di una pratica Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

PRATICHE EDILIZIE. Licenza Edilizia N. 159/79 per lavori di Ampliamento al primo piano e modifiche al piano terra, rilasciata il 06/03/1979 con il n. 159 di protocollo. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 4/S-2022, per lavori di Condono per l'ampliamento di una civile abitazione, presentata il 28/03/1986 con il n. 1434 di protocollo, rilasciata il 13/10/2022 con il n. 4/S di protocollo CilaS -

Cila Superbonus N. 5965 per lavori di efficientamento energetico per gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. N. 34 del 2020, presentata il 30/06/2022 con il n. 5965 di protocollo. I lavori di efficientamento energetico hanno riguardato solo l'appartamento al primo piano.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 218.747,00	€. 2.000,00	€. 21.875,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 164.060,00.

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 dell' Ing. Francesco Carmine Palumbo, depositata in data 16.12.2023 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](http://www.venditepubbliche.giustizia.it), [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL.

b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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](mailto: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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:

IBAN: IT71X0306911884100000010203, 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 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 25.01.2024.

\* \* \* \* \*

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, 05.02.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfeda