



P.E. n.24/2022 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 29.03.2023, depositata in Cancelleria in pari data, 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 16 luglio 2024 alle ore 10,00 procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato, 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 23 luglio 2024 alle ore 10,00.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1.CORPO A – Abitazione di piena proprietà 1/1 sita in agro di Cutrofiano (LE) su strada comunale Montanara, contrada Tre Masserie, s.n.c. della superficie commerciale di 229,73 mq. Trattasi di un

fabbricato ad uso abitativo tipo villa, costituito da ampia veranda antistante, ingresso con soggiorno-salotto, cucina con all'interno piccola lavanderia, due bagni, due camere da letto, un disimpegno corridoio, e ampia veranda retrostante chiusa con ampie vetrate e connessa con terrazza coperta a piano. È annesso ampio terreno circostante il fabbricato. Tale abitazione è dotata di impianti idrico sottotraccia con allaccio a pozzo artesiano, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gpl con bombolone esistente su terreno oltre al riscaldamento/raffrescamento con condizionatori. L'impianto fognante è dotato di pozzo nero. L'abitazione è dotata di sistema di allarme e videosorveglianza. La struttura è di tipo mista in calcestruzzo armato e muratura con solaio latero-cementizio e in parte con coperture in legno e tegole sovrastanti. Gli intonaci sono di tipo civile, la pavimentazione è in cotto, gli infissi esterni sono in legno massello a doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte sono anch'esse in legno massello tipo mogano. I servizi sono dotati di sanitari di ottima fattura con vasca idromassaggio. La costruzione è iscritta ad un ampio terreno analizzato nel successivo corpo B dello stesso lotto. L'immobile risulta realizzato intorno agli anni '80.

Identificato in Catasto: Foglio 1, Particella 198, sub. 1, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 7 vani, sup. catastale 197 mq, Rendita Catastale 415,75 euro, indirizzo catastale: contrada Tre Masserie Piano Terra e Foglio 1, Particella 198, sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, sup. catastale 17 mq, Rendita Catastale 31,61 euro, indirizzo catastale: contrada Tre Masserie Piano Terra.

CORPO B – Terreno agricolo per la piena proprietà 1/1 sito in agro di Cutrofiano (LE) su strada comunale Montanara, contrada Tre Masserie, s.n.c. della superficie commerciale di 3.827 mq. Tale terreno circonda il fabbricato corrispondente al corpo A dello stesso lotto, trattasi di

verde attrezzato con vegetazione ornamentale in parte. Su tale terreno insistono un locale deposito realizzato in muratura e solaio in latero-cementizio di una superficie coperta di 57,21 mq ed una struttura in lamiera. Il locale garage non è censito catastalmente. Entrambi i manufatti sono stati eseguiti abusivamente e non sono sanabili in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico. Tale terreno ricade in zona agricola, definita “zona produttiva per attività primarie” e l’edificabilità è consentita per terreni con lotto minimo di 10.000 mq e tali costruzioni devono comunque essere destinate al servizio dell’attività agricola. Identificato in Catasto: Foglio 1, Particella 164, superficie 105 mq, seminativo, reddito Dominicale = 0,52 euro; Reddito Agrario = 0,35 euro e foglio 1, p.lla 170, sup. 3722 mq., seminativo di terza, r.d.: € 12,49 e r.a.: € 10,57.

STATO DI POSSESSO: occupato.

CONFORMITA’ URBANISTICA EDILIZIA.

Il fabbricato risulta realizzato abusivamente e per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.968 in data 17/11/1997. Tale immobile è stato successivamente interessato da lavori di ristrutturazione che hanno determinato modifiche interne, tra cui il cambio di destinazione d’uso di un garage adiacente l’abitazione che attualmente è parte del soggiorno e l’ampliamento retrostante consistente nella chiusura di una veranda che ora è una cucina e nella realizzazione di altra veranda con chiusura in vetrata e copertura in legno e solaio, oltre a piccole variazioni interne. Tali irregolarità possono solo in parte sanate. Possono essere sanate le opere eseguite nel fabbricato per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, tra queste le piccole modifiche interne. Quindi il cambio di destinazione d’uso del garage non è sanabile, dovrà quindi essere delimitato, richiuso e ripristinato ad uso non residenziale. Le parti

retrostanti, di cui la cucina e la sala con vetrata, non possono essere sanate.

In merito al Corpo B si evidenzia la difformità per la presenza di fabbricati, uno in muratura utilizzato come locale deposito ed un ulteriore in lamiera. Questi non sono regolarizzabili e devono essere demoliti.

CONFORMITA' CATASTALE.

In merito al Corpo A: Difforme, regolarizzabile mediante variazione DOCFA.

In merito al Corpo B: Difforme in quanto non accatastati.

CONFORMITA' URBANISTICA CORPO A: conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA CORPO B: difforme.

PRATICHE EDILIZIE. Concessione edilizia in sanatoria n. 968 del 17/11/1997.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 110.829,00	€. 2.000,00	€. 11.083,00

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 83.122,00.

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. Giacomo Ratta, depositata in data 13.11.2022, 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.oxanet.it, e 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.

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 10.00 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 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 10.00 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 29.03.2023 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, 10.04.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfeda