



P.E. n.62/2023 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 07.05.2024, 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 15 ottobre 2024 alle ore 12.00 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 22 ottobre 2024 alle ore 12.00.

\* \* \* \* \*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO DUE. Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di garage sito nel Comune di Trepuzzi (prov. di Lecce), in via Sant'Angelo n. 112/A – 112/B, posto al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, di mq. 242,27 coperti, altezza ml.3,80, dotato di due

ingressi, entrambi carrabili, uno dei quali protetto da portone in ferro, ad ante, ed uno protetto da portone basculante, ed entrostanti il quale sono il vano (il cui ingresso è protetto dal portone basculante) nel quale è il serbatoio adibito allo stoccaggio del gasolio utilizzato per il funzionamento della caldaia che serviva gli appartamenti siti al primo ed al secondo piano. Ubicato in un altro vano entrostante il garage, un servizio igienico, coperto con pannello in policarbonato, il vano centrale idrico, privo di copertura, ove sono il serbatoio per l'accumulo dell'acqua e l'autoclave, a servizio degli appartamenti siti al primo ed al secondo piano del fabbricato, ed un vano deposito, privo di copertura. L'intero fabbricato è stato edificato nell'anno 1969 in numero di tre piani complessivi fuori terra.

Identificazione catastale: C.F. del Comune di Trepuzzi (Le) foglio 31 particella 567, subalterno 1, categoria C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 230, rendita: € 356,36. Confina a Nord con vano scala condominiale e con subalterno n. 10 della p.lla n. 30, ad Ovest con subalterno nn. 6, 7, 8 e 9 della p.lla n. 30 ad Est con via Sant'Angelo e con vano scala condominiale, ed a Sud con subalterno n. 12 della p.lla n. 31.

STATO DI POSSESSO: occupato.

#### CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

Rispetto alla pianta denominata "PIANO TERRA" nell'elaborato grafico di progetto allegato al "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" n. 602 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 05.03.1968 con prot. n. 9932, il garage presenta difformità consistenti nell'avvenuto ampliamento nella parte anteriore, ove è la porta basculante, di superficie pari a mq. 7,05 in modifiche interne, consistenti nella realizzazione al suo interno senza ulteriore incremento della superficie coperta, del vano ove è alloggiata la caldaia, del servizio igienico, privo di copertura, in posizione differente rispetto a quella

prevista in progetto, nella realizzazione del vano (destinato, nel suddetto progetto, a centrale termica, ma di fatto adibito a centrale idrica, ove sono il serbatoio per lo stoccaggio dell'acqua potabile e l'autoclave a servizio degli appartamenti siti a primo ed a secondo piano), privo di copertura, di dimensioni maggiori, e nella realizzazione di un vano deposito, privo di copertura, ed inoltre nella realizzazione di n. 7 finestre alte (luci) ciascuna di dim. 1,48x0,60, il cui lato inferiore è a ml. 3,00 dal piano del pavimento, 4 delle quali ubicate lungo il lato di prospetto Nord e 3 ubicate lungo il lato di prospetto Ovest, in luogo della luce da realizzare lungo il lato di prospetto Nord e della luce da realizzare lungo il lato di prospetto Ovest, previste nel progetto allegato al N.O. n. 602 del 05.03.1968. Le difformità interne e di prospetto del garage rispetto al progetto allegato al N.O. 602 del 05.03.1968 sono regolarizzabili tramite acquisizione di Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 del DPR 380/01), con il quale può essere rimosso l'ampliamento.

#### CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale del garage depositata nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riporta l'ampliamento realizzato nella parte anteriore, il cui accesso è protetto dal portone basculante, il vano ove è alloggiata la caldaia ed il vano ove sono l'autoclave ed il serbatoio adibito allo stoccaggio dell'acqua potabile a servizio degli appartamenti siti al primo ed al secondo piano del fabbricato, in difformità al progetto allegato al Nulla Osta n. 602 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 05.03.1968 con prot. n. 9932, e non riporta il bagno, peraltro ubicato in posizione differente rispetto a quella prevista nel progetto suddetto. Le irregolarità sono regolarizzabili tramite deposito di Doc.Fa. all'Agenzia delle Entrate per la regolarizzazione delle modifiche interne e attribuzione all'immobile

della categoria catastale corretta per la destinazione d'uso di progetto (ovvero C/6–per garage in luogo di quella attuale C/2). Nell’estratto di mappa catastale relativo al fabbricato al quale appartiene il garage staggito, prelevato presso l’Ufficio Provinciale di Lecce dell’Agenzia delle Entrate, non risulta indicata il numero di particella identificante il fabbricato suddetto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite deposito di istanza di allineamento finalizzata all’inserimento in cartografia della particella n. 567 del foglio n. 31 del Catasto Fabbricati di Trepuzzi.

#### PRATICHE EDILIZIE

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 602 per lavori di costruzione di garage a piano terra e di un appartamento a primo piano. Rilasciata il 05/03/1968 al numero di protocollo 9932. Agibilità/Abitabilità del 26/02/1970 al numero di protocollo.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 59.557,00	€. 1.500,00	€. 5.956,00

L’offerta minima, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 44.668,00. 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. Brizio Campanelli, depositata in data 01.02.2024, 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) 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: IT 71 X 030 69118 84100 0000 10203, 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 07.05.2024.

\* \* \* \* \*

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, 20.05.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfeda