



P.E. n.400/2022 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 18.07.2023, depositata in Cancelleria il 19.07.2023, 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 20 novembre 2024 alle ore 12.00 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 27.11.2024 alle ore 12.00.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile ad uso residenziale sito in Nardò al piano primo/secondo con accesso indipendente da vano scala al piano terra ubicato al civ. 28/A di via Montegrappa. La superficie lorda è pari a

mq. 153,68, costituita da una superficie coperta di mq. 84,98 al piano terra/primo, mq. 18,70 al piano secondo, con terrazzo a livello di mq. 50,00 (coefficiente di ragguaglio 1/4), per una superficie ragguagliata di mq. 116,18. Con accesso da portoncino in legno prospiciente via Montegrappa, al piano terra, l'abitazione al piano primo si compone di ingresso, cucina, tinello con camino in muratura, una camera da letto, un servizio igienico, piccolo balcone; altezza interna ca. m.3,20 come da documentazione urbanistica; al piano secondo (collegato al piano primo da scala interna a chioccia) si compone di vano stenditoio, terrazzo a livello, sul quale è installata una tettoia in legno di mq. 20,00 circa ed altezza media di m. 2,40 (non rappresentata negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nardò).

L'abitazione presenta pavimenti in mattoni di ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni metallici di colore rosso e vetro, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, provvista di impianti idrico-fognante, elettrico priva di impianto termico. Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio al piano primo e secondo. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ed adeguamento/rifacimento degli impianti nonché di manutenzione delle facciate esterne.

Confina con immobile al piano terra, con via Montegrappa, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Nardò proprietà per 1/1, foglio 130, particella 2305, sub. 3, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, posto al piano T.-1, via Montegrappa n°28/A, - rendita: € 267,27.

STATO DI POSSESSO: occupato.

CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA.

Si evidenziano le seguenti difformità riscontrate: fabbricato a

destinazione residenziale al piano primo, con vano stenditoio al piano secondo, conforme agli elaborati progettuali allegati a seguito del rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n° 210 del 16/10/1990, ad eccezione di una tettoia con orditura in legno di mq. (5,00x4,00)=mq. 20,00 circa (h. media 2,40) rilevata sul terrazzo a livello al piano secondo e non rappresentata negli elaborati grafici del suddetto titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nardò.

CONFORMITA' CATASTALE.

Il confronto tra le planimetrie catastali degli immobili e lo stato dei luoghi, evidenzia sostanziale conformità. Planimetria catastale mancante: allo stato attuale non è stato possibile acquisire la planimetria catastale (non rasterizzata).

PRATICHE EDILIZIE. Fabbricato a destinazione residenziale al piano primo con vano stenditoio al piano secondo per cui è stata rilasciata dal Comune di Nardò Concessione edilizia in sanatoria n° 210 del 16/10/1990, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85.

| PREZZO BASE | RILANCIO | CAUZIONE |
|--------------|-------------|-------------|
| €. 35.000,00 | €. 1.000,00 | €. 3.500,00 |

L'offerta minima, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è pari ad Euro 26.250,00.

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. Mauro Pellè, depositata in data 23.05.2023, 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.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 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: 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 18.07.2023 e depositata in Cancelleria in data 19.07.2023.

* * * * *

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, 25.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Cerfeda