



## TRIBUNALE DI LECCE

### SEZIONE COMMERCIALE

#### AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

L'avv. **Pietro Lisi**, in qualità di professionista delegato, a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c.;

- vista l'ordinanza di vendita del 23.10.2024 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Barbetta;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con sede in Vicenza (VI), con piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno lunedì **24.02.2025 alle ore 16.00**, presso il proprio studio sito in Lecce (LE), via Taranto 150, si 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, si darà luogo alla gara, nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, che terminerà il quinto giorno lavorativo successivo (esclusi sabati, domeniche e festivi), ovvero il 03.03.2025, alla stessa ora in cui è iniziata. Nel caso di offerte pervenute entro i 10 minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori dieci minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema. L'offerta telematica, con i relativi allegati, dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, cioè entro e non oltre le ore 12:00 del 17.02.2025.

\* \* \* \* \*

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

##### LOTTO 1 (UNICO)

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1/1.
- **Dati catastali:** ABITAZIONE: foglio 196, particella 1395, subalterno 15, categoria A3, classe 4, vani 6, superficie catastale mq.103, rendita catastale € 557,77; BOX AUTO: foglio 196, particella 1395, subalterno 62, categoria C6, classe 3, superficie catastale mq.14, rendita catastale € 72,30.
- **Tipologia:** Abitazioni di tipo economico (cat. A/3) e Autorimesse (cat. C/6).
- **Comune ove è situato il compendio immobiliare:** Lecce (LE).
- **Descrizione:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al quarto piano sito in via Giammatteo nel comune di Lecce, e di un box auto sito al piano interrato avente accesso da via Archita da Taranto.

L'unità residenziale si sviluppa interamente al quarto piano di un fabbricato in regime di condominio, distinto con il numero di interno 8 della scala "A".

Il fabbricato risulta essere stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento armato formata da travi e pilastri, il solaio di copertura è costituito da travetti prefabbricati e gettati in opera con interposte pignatte in laterizio. La muratura di tamponamento è dello spessore di cm.30 mentre le tramezzature dello spessore di cm.10. Tutte le facciate delle murature e del solaio sono state intonacate con intonaco del tipo civile costituito da malta in grassello di calce e tufina. La ventilazione e l'illuminazione dei diversi vani è garantita dagli infissi di cui è dotata. Gli infissi esterni sono in legno e vetro normale e godono di un buon stato di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno e del cucinotto. L'unità immobiliare è provvista di impianto video-citofonico, impianto di illuminazione, impianto idrico e fognante, impianto di riscaldamento a gas di città con caldaia ed elementi radianti, tutti impianti allacciati alle reti pubbliche e da collaudare. La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento statico.

Costituisce accessorio esclusivo dell'unità residenziale un box auto distinto con il numero di interno 16 posto al piano interrato avente accesso dalla rampa sita in via Archita da Taranto, della superficie di mq.14,0.

Dai rilievi esperiti sono state calcolate le superfici:

- superficie coperta totale mq.122,60
- superficie coperta appartamento mq.100,00
- superficie commerciale mq.113,56
- Superficie utile mq.82,3

• **Conformità urbanistico/edilizia:** Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi risulta che sono state apportate delle modifiche alla pianta assentita e si è evidenziata una difformità urbanistica, difformità che riguarda solo opere interne, e in particolar modo tramezzature evidenziate nella planimetria di cui alla perizia di stima. Le difformità sono sanabili presentando una comunicazione asseverata per opere interne (CILA tardiva) a firma di un tecnico competente e allegando il versamento di € 1.036,00 per oneri di sanatoria (salvo altri oneri che il comune renderà chiari al momento della presentazione della pratica), mentre le spese per la redazione e trasmissione della pratica non dovrebbero essere superiori a € 1000,00.

• **Conformità catastale:** Da quanto evidenziato, essendo il manufatto edilizio non conforme catastalmente si è proceduto a richiedere al G.E. autorizzazione alla presentazione di un aggiornamento catastale. Aggiornamento che ha portato ad una completa conformità catastale del manufatto edilizio.

• **Pratiche edilizie:** Immobile realizzato in virtù di concessione edilizia n° 34512/78 rilasciata dal Comune di Lecce in data 27 febbraio 1979. D.P.R. 380/01 art.24: l'unità non è provvista di abitabilità. D.M. 37/08: l'unità non è provvista di certificazioni di conformità degli impianti. D.Lgs n°192/06: l'unità non è provvista di attestato di qualificazione energetica.

• **Vincoli ed oneri:**

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Mancuso Rocco del 13 settembre 2007 repertorio n°19454/10045, iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Lecce in data 14 settembre 2007 al n°39126 di registro generale e n°7682 di registro particolare, per capitale €.170.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.340.000,00, durata anni 25;

- ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto Giudice di Pace di Lecce del 25 settembre 2018 repertorio n°16730/2018, iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Lecce in data 17 marzo 2021 al n°8977 di registro generale e al n°855 di registro particolare, per capitale di €.3.076,48 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.6.000,00;

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento Immobili, atto Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Lecce del 24 maggio 2022 repertorio n°2170, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 23 giugno 2022 al n°23737 di rep. generale e al n°18610 di rep. particolare.

• **Disponibilità dell'immobile:** il compendio immobiliare risulta libero.

\*

**I beni predetti sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Esperto Stimatore in atti, 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 <https://pvp.giustizia.it>, [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (oltre che sulla piattaforma del Gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)).**

**L'acquirente, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto, si dichiara a conoscenza della perizia di stima e dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.**

\*

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 122.133,00	€ 2.000,00	10% del prezzo offerto

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 91.599,76. Cauzione 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo: <https://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".**

\*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA**

**1. Disposizioni generali.**

- a) Il gestore della vendita telematica è: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**
- 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 avv. Pietro Lisi.

## 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 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 della vendita dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono **IBAN IT71X0306911884100000010203**, indicando solo 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, sul 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 riaccreditata (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 in epigrafe indicata.**

\*

Il professionista delegato avv. Pietro Lisi, con studio in Lecce (LE) alla via Taranto 150, tel. 0832-1835508, email: [avvocato@pietrolisi.it](mailto:avvocato@pietrolisi.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. (utilizzando il portale <https://portalevenditepubbliche.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, 03.12.2024

**il professionista delegato**

**avv. Pietro Lisi**