



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**  
**AVVISO DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA**

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 16.01.2024 a firma del Giudice dell'Esecuzione Pres. Dott.ssa A.R. Pasca;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.
- visto il verbale del precedente esperimento di vendita andato deserto;

**AVVISA**

che il giorno lunedì **16.12.2024 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Lecce alla via Taranto 150, si procederà alla vendita telematica in modalità asincrona, tramite la piattaforma del Gestore designato **www.astetelematiche.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 5° giorno lavorativo successivo alla stessa ora in cui è iniziata, ovvero il **23.12.2024**. 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. **Termine di presentazione dell'offerta telematica: entro e non oltre le ore 12:00 del 09.12.2024.**

\* \* \* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO 1 (UNICO)**

- **Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà per la quota di 1/1.
- **Dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Lecce: foglio 226, mappale 159, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 93 (mq. 83 escluse aree scoperte), piano Terra, rendita € 278,89.
- **Tipologia:** civile abitazione (cat. A/4).
- **Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile:** Lecce (LE), via Evangelista Menga.
- **Caratteristiche:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile destinato a civile abitazione, sito in Lecce alla via Evangelista Menga. E' disposto a piano terra per una superficie coperta totale di mq. 106,50 circa con scoperto di pertinenza di mq. 5,00, suddiviso in due distinte unità residenziali di circa mq. 59,50 e mq. 49,00, sebbene in

catasto è riportato così come nei grafici allegati alla concessione in sanatoria e cioè indicante l'unità immobiliare con veranda coperta di pertinenza.

Tale immobile ad oggi si presenta così come indicato nel grafico allegato alla perizia di stima in atti, in particolare:

- la porzione di fabbricato sul retro ad uso veranda coperta risulta ad oggi suddivisa in vari ambienti e resa indipendente dalla originaria porzione abitativa attraverso la realizzazione di un corridoio ricavato dal restringimento del soggiorno e cucina, tale corridoio consente il collegamento tra il vano scala comune ed il retro dell'abitazione suddivisa in 3 camere da letto, cucina e bagno (porzione colorata in verde);
- la parte antistante la strada originariamente con veranda coperta di pertinenza trovasi oggi sprovvista e con solo un pozzo luce quale spazio di ventilazione ed aerazione per gli ambienti.

Tali opere abusive consistono nel cambio di destinazione d'uso da veranda a locali abitativi (si confronti la planimetria catastale ufficiale e planimetria elaborata sulla scorta delle effettive risultanze presenti in loco, in cui gli abusi sono colorati in verde) per i quali non può essere chiesto l'accertamento di conformità e quindi da demolirsi per una superficie coperta di mq. 35 circa.

Tale abitazione è intonacata con intonaco del tipo tradizionale, la pavimentazione è costituita da ceramica monocottura e marmette di cemento ed inoltre è provvisto di servizio igienico. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, mentre le porte interne in legno tamburato. La struttura portante è costituita da muratura in tufo e solai piani latero cementizi. Detto fabbricato ad oggi si presenta in condizioni disastrose come si evince dalle foto allegate alla perizia di stima in atti. In particolare, i pavimenti sono da rifare, gli impianti non a norma, i serramenti altrettanto e gli intonaci interni ammalorati. In definitiva necessita di un pesante intervento di manutenzione straordinaria. Nel complesso il fabbricato è in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

- **Conformità urbanistico/edilizia/catastale:** Dai sopralluoghi e dalla documentazione sono state riscontrate difformità urbanistiche, come innanzi indicate nella descrizione del bene. La rappresentazione planimetrica catastale è difforme rispetto alla consistenza reale attuale. Le spese di demolizione degli abusi edilizi e/o di regolarizzazione urbanistica e/o catastale saranno a carico dell'aggiudicatario.
- **Pratiche edilizie:** Concessione in sanatoria n. 12878/86 del 22.01.1999.
- **Disponibilità dell'immobile:** libero.

Il predetto bene è meglio descritto 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (oltre che sulla piattaforma del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 MINIMO	CAUZIONE
€ 38.242,27	€ 2.000,00	10% del prezzo offerto

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 28.681,71 - 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: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**;
- b) La piattaforma del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.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 dedicato alle cauzioni, le cui coordinate bancarie sono:
- **IBAN IT93B0326822300052849400440, 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 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 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.**

\*

**L'Istituto Vendite Giudiziarie di Lecce è stato nominato Custode giudiziario del sopra indicato immobile, ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sull'immobile (tel. 0832-238205, rispondono martedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 14:00).**

**Per prenotare la visione del bene immobile, 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.**

**Il professionista delegato**

**avv. Pietro Lisi**