

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE

Fallimento n. 37/21 R.F.

Giudice Delegato: **Dott. Giancarlo Maggiore**

Curatore: **Prof. Dott. Francesco Campobasso**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE

Vendita in ambito concorsuale al miglior offerente, tramite procedura competitiva ex art. 107, c. 1 L.F. dei seguenti immobili:

Lotto 1

Palazzina ad uso Ufficio in Lecce al viale G. Grassi, n. 134.

L'immobile, situato in una zona semi-centrale di Lecce a pochi minuti dall'Ospedale "Vito Fazzi", in una zona ben servita dai mezzi pubblici e facilmente raggiungibile, è costituito da 3 piani, di cui uno seminterrato ed accessibile da una rampa carrabile. Realizzato intorno agli anni '70, presenta una struttura di forma quadrata con pilastri e risulta in discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcune infiltrazioni visibili al piano seminterrato. E' attualmente utilizzato come ufficio.

Superato il cancello d'ingresso, si accede ad un piazzale pavimentato antistante il fabbricato, di circa 130 mq. Dal piazzale si accede al porticato al piano rialzato, coperto dal balcone sovrastante del piano superiore. L'accesso ai locali avviene attraversando delle ampie porte finestre in legno, ben visibili sul prospetto principale, dotate di persiane. Superato il portico d'ingresso, si distribuiscono al piano terra i vari ambienti che si affacciano su un disimpegno centrale da dove, tramite una rampa di scale e un ascensore si può raggiungere il piano superiore o il piano seminterrato.

I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. Mediante una parete in cartongesso è stato ricavato, sempre al piano terra un altro ambiente, ma la parete è ancora priva di porta, come non sono stati ancora ultimati altri elementi di finitura quali, ad esempio, il battiscopa. Dagli ambienti che si trovano nella parte posteriore del piano terra si accede al cortile esterno pavimentato che ha una superficie di circa 100 mq. Al primo piano si trovano quattro vani in buono stato di manutenzione utilizzati come ufficio ed altrettanti servizi igienici.

Il piano seminterrato è costituito da un grande ambiente attualmente utilizzato come deposito e da altri vani situati sul lato posteriore, tra cui un servizio igienico. Le finiture sono segnate dall'umidità. I pilastri a vista sono stati rivestiti in lastre di ceramica con effetto marmo di colore nero. Perimetralmente sono distribuite luci alte che assicurano un buon ricambio dell'aria e sufficiente illuminazione.

STATO OCCUPAZIONALE: l'immobile risulta occupato in forza di contratto di comodato gratuito stipulato in data 15/2/2019 e registrato 17/7/2019. La Curatela ha nominato un legale per conseguire la disponibilità del cespite.

Identificazione catastale: Censito al Catasto Fabbricati al NCEU di Lecce

Avviso di vendita immobiliare telematica – Fallimento n. 37/21- R.F. Tribunale di Lecce

- foglio 238 Particella 874 Subalterno 1 Cat. A/10 classe 3 consistenza 17,5 vani - Viale G. Grassi n. 134 Piano S1 – T – 1 superficie 519 mq (escluse aree scoperte)
- foglio 238 Particella 874 Subalterno 2 Cat. C/1 classe 3 consistenza 40 mq - Viale G. Grassi n. 134 Piano T superficie 47 mq

Pratiche edilizie: Il complesso industriale ricade, da PRG del Comune di Lecce, in Zona B12. Il fabbricato è stato costruito in forza della Concessione edilizia n. 33584/78 rilasciata il 28.02.1979. È presente agli atti un condono edilizio 051/2014 del 07.04.2017. SCIA alternativa al PdC del 01.03.2019 per cambio di destinazione d'uso con opere edili di un'area del piano terra che da ufficio è stata adibita ad uso commerciale. Agibilità certificata in data 05.07.2019.

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 485.000,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 c. 2 cpc. **Offerta minima € 363.750,00** (75% di € 485.000,00).

N.B. Il prezzo base è da intendersi oltre imposte, tributi ed oneri per legge

Lotto 2

Edificio artigianale in Maglie (Le) alla via Fratelli Piccinno, n. 55/57

Il capannone è situato nella zona artigianale di Maglie, in prossimità della SS16, subito accessibile dal primo svincolo che si trova nella zona nord di Maglie. La viabilità in ingresso è agevole, essendo l'area industriale ben servita e ben collegata alla statale 16 e alla provinciale 363 e 361.

Il lotto è circondato da un muro di cinta su tre lati, mentre sul quarto lato il capannone trova la continuità con quello del lotto confinante. La proprietà confina su tre lati con i lotti di altri capannoni.

L'ingresso principale carrabile è dalla Via F.lli Piccinno n. 55/57 attraverso due cancelli d'ingresso in ferro. Il piazzale di ingresso è asfaltato; da qui parte la strada perimetrale che circonda il capannone, il cui manto stradale necessita di interventi di manutenzione. Ai lati, perimetralmente, vi sono alcune alberature dall'alto fusto.

Esternamente l'edificio si presenta come un immobile in cemento armato prefabbricato di pianta rettangolare a due piani, con tetto piano (in alcuni punti ammalorato), pareti intonacate di bianco e corpi illuminanti posti negli angoli. È composto da un opificio (categoria catastale C3) e da un corpo uffici (categoria catastale C2) quasi del tutto inutilizzato che presenta i primi segni di degrado dovuti allo stato di abbandono.

Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'intero immobile è dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico e fognario allacciato alla rete pubblica.

STATO OCCUPAZIONALE: l'immobile risulta in parte occupato in forza di contratto di locazione, registrato in Maglie (LE) in data 21.02.2014 al n. 418, della durata di anni 6+6, con decorrenza dal

Avviso di vendita immobiliare telematica – Fallimento n. 37/21- R.F. Tribunale di Lecce
01.03.2014, che prevede un canone mensile di € 1.100,00 oltre IVA

Identificazione catastale - Censito al Catasto Fabbricati al NCEU di Maglie

- foglio 5 Particella 197 Subalterno 1 Cat. C/3 classe 2 consistenza 139 m2 – Via Fratelli Piccinno Piano T - superficie – 286 m2 (escluse aree scoperte)
- foglio 5 Particella 197 Subalterno 2 Cat. C/2 classe 1 consistenza 546 m2 - Via Fratelli Piccinno Piano T -1 - superficie – 546 m2

Pratiche edilizie:

Il complesso industriale ricade, da PRG del Comune di Maglie, in Zona D2 per insediamenti artigianali. Il fabbricato è stato costruito in forza di:

- Concessione edilizia n. 209/77 rilasciata il 20.01.1979.
- Concessione edilizia n.63/82 del 14.05.1982
- Concessione edilizia in variante n.25/89 del 11.04.1989
- Concessione edilizia n.46/99 del 19.07.1999 per modifiche interne e prospettiche

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 638.000,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 c.2 cpc. **Offerta minima € 478.500,00** (75% di € 638.000,00).

Lotto 3

Abitazione in Lecce in via Duca Degli Abruzzi, n. 91.

La villa storica si trova in prossimità della Questura e del Museo Sigismondo Castromediano, in una zona densamente urbanizzata e interessata da molti servizi pubblici.

Si colloca in un isolato di forma triangolare, in cui risulta essere l'unica unità immobiliare. Completa la proprietà un giardino recintato di pertinenza esclusiva, per una superficie totale di circa 600 mq, sviluppata prevalentemente su un unico piano, al quale si aggiungono due piani ammezzati e un lastrico solare praticabile. Dal portone principale in legno si accede ad un sontuoso ingresso con una grande parete in vetro e ferro che rigira sul soffitto, scale in marmo con balaustre sempre in marmo dalle forme sinuose.

La struttura portante è in pietra, con grandi portefinestre in legno provviste di serrande e inferriate che si affacciano sui quattro lati. Sono presenti balconi "alla francese" in pietra. L'immobile è in buono stato di manutenzione, ad esclusione di alcune infiltrazioni d'acqua sul terrazzo visibili nell'intradosso di uno dei piani ammezzati.

Gran parte degli ambienti interni presentano pavimenti decorati in graniglia "alla veneziana" di vari colori, così come anche i soffitti, alcuni dei quali sono voltati, affrescati o chiusi con cassettonati in legno. Le porte e le boiserie in legno presenti negli ambienti del piano terra sono originari dell'epoca di costruzione del fabbricato. Alcuni elementi necessitano di interventi di manutenzione.

Avviso di vendita immobiliare telematica – Fallimento n. 37/21- R.F. Tribunale di Lecce

È presente l'impianto di riscaldamento, installato durante una ristrutturazione risalente ai decenni scorsi, oltre a camini a legna risalenti all'epoca di costruzione, alcuni dei quali, però, risultano dismessi. I vani interni, ad esclusione di alcune ristrutturazioni e ammodernamenti avvenuti nel corso degli anni, non hanno subito modificazioni rispetto all'impianto originario. L'immobile è dotato inoltre anche di impianto idrico fognario e impianto elettrico.

Dall'ingresso è possibile raggiungere i due piani ammezzati dell'edificio. Al primo piano ammezzato è presente un piccolo appartamento pavimentato con parquet costituito da un grande salone, un servizio igienico e un'area in cui è stata ricavata una piccola camera da letto senza affacci esterni. Il secondo piano ammezzato è costituito da una grande camera da letto, sempre con pavimentazione in parquet e con un piccolo servizio igienico. In generale i due piani ammezzati sono in buone condizioni a meno della presenza di alcune tracce di infiltrazioni.

STATO OCCUPAZIONALE: l'immobile risulta occupato e le operazioni di liberazione sono state sospese dal G.E.

Identificazione catastale: Censito al Catasto Fabbricati al NCEU di Lecce

- fg. 259 part. 1040 sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/1, classe 2, consistenza 19,5 vani sup.cat. 597m2. Rendita: €3.474,4. Il sub. 3 deriva dalla soppressione dei sub. 1 e 2 a seguito di variazione del 09.07.1987 in atti dal 25.11.1998 per fusione e diversa distribuzione interna (n. 5237.1/1987).

Pratiche edilizie: L'immobile ricade, come da PRG del Comune di Lecce, in Zona A1 "Centro Storico". L'epoca di costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 1.485.000,00	10% del prezzo offerto	€ 2.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 c.2 cpc. **Offerta minima € 1.113.750,00** (75% di € 1.485.000,00).

N.B. Il prezzo base è da intendersi oltre imposte, tributi ed oneri per legge

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato a Oxanet.it spa (iban: IT 49 H 01030 79651 000011677227) indicando nella causale il numero di procedura ed il lotto di riferimento. Alla presente vendita saranno applicati gli artt. 107 e 108 L.F., in quanto compatibili.

I predetti beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Prof. Ing. Gennaro Ranieri del 17/02/2023, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per le pratiche edilizie e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Come previsto dall'art. 490 comma 1° cpc, il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato sul Portale delle Vendite Pubbliche, www.pvp.giustizia.it

La trasmissione della proprietà dei beni immobili avverrà mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.

Avviso di vendita immobiliare telematica – Fallimento n. 37/21- R.F. Tribunale di Lecce

Rimangono a carico dell'acquirente gli oneri fiscali ed accessori del trasferimento di proprietà, le commissioni di vendita nella misura del 2.3% (oltre IVA) del prezzo di aggiudicazione in favore del soggetto specializzato; graveranno sulla procedura concorsuale gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Per le modalità e le condizioni di partecipazione all'asta si fa espresso rinvio al regolamento di gara disponibile sul portale, che si considera parte integrante del presente avviso di vendita.

La vendita avverrà per via telematica, attraverso la piattaforma www.garatelematica.it e avrà la durata di giorni 7 (sette): inizierà mercoledì 20/11/24 ore 9,00 e terminerà mercoledì 27/11/2024 ore 15,00.

Nel caso di offerte pervenute entro i tre minuti precedenti il termine della gara, l'asta sarà prolungata per ulteriori tre minuti, a partire dall'orario di ricezione dell'ultima offerta valida registrata da parte del sistema. Si rimanda al regolamento per ulteriori informazioni.

Per informazioni rivolgersi al soggetto incaricato:

- Oxanet.it Spa

Uff. 0836/569986 – 0836/569675

Pec: oxanet@messaggipec.it

e-mail: info@oxanet.it; aste@oxanet.it

mob. 333/6689403

Per **visionare gli immobili** rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lecce ai seguenti recapiti:

tel. 0832 238205 – e-mail: info@ivglecce.com – PEC: ivg@messaggipec.it – cell. 333/6689403