

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE**Fallimento n. 14/2021 R.F.****GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNA RITA PASCA****CURATORI: AVV. PROF. ULISSE COREA, DOTT. CARLO RUGGE**

* * * * *

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 16: FABBRICATO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA, PRIMO E SCANTINATO SITO IN S. MARIA DI LEUCA

Descrizione: trattasi di fabbricato residenziale al piano terra, primo e scantinato sito in S. Maria di Leuca alla via Virgilio angolo via Dante Alighieri in zona centrale. Il fabbricato a destinazione residenziale (soprattutto stagionale estiva) è costituito da n°2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, si compone di n°2 appartamenti al piano terra di cui uno con annesso scantinato, n° due appartamenti al piano primo, un locale cantina al piano seminterrato, lastricato solare.

Presenta facciate intonacate e tinteggiate in colori chiari che necessitano di interventi di manutenzione. Gli appartamenti ai piani terra e primo hanno un'altezza netta interna di m. 2,70 e si compongono di ingresso-soggiorno, n° 2 vani letto, cucina, servizio igienico.

Gli appartamenti presentano pavimentazioni in mattoni di ceramica, pareti con intonaci tradizionali e tinteggiature di colore chiaro, infissi esterni in alluminio con persiane di colore bianco, infissi interni in legno ed in generale l'intero fabbricato residenziale versa in stato di abbandono e necessita di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nell'appartamento al piano terra, si rileva l'esecuzione di lavori, successivamente interrotti.

Identificazione catastale:

- (locale scantinato) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 1;
- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 2 (piano terra-scantinato);
- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 3 (piano terra);
- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub.

- 4 (piano primo);
- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 5 (piano primo);
- (lastricato solare) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 6 (piano secondo).

Indagini urbanistiche: il fabbricato ricade in zona B5 di “Completamento Edilizio” nel Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Castrignano del Capo. In data 17.07.2017 è stato rilasciato P. di C. n° 79 (variante al P. di C. n°21/s del 23.09.2011) per “modifiche di prospetto e delle sistemazioni esterne”, in corso di validità, per cui è stata protocollata comunicazione inizio lavori in data 13.07.2018. Sotto il profilo vincolistico il fabbricato ricade nelle aree “BP – Territori Costieri”, “BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, “UCP – Citta Consolidata” e “UCP – Coni visuali”, individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR).

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato luoghi è conforme agli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati, considerata altresì che i lavori di cui al P. di C. autorizzato risultano iniziati ma attualmente sospesi. Qualora si dovesse provvedere alla redazione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi necessari per l’ottenimento del Certificato di Abitabilità (a lavori ultimati) si considera un costo presunto, comprensivo di spese ed oneri comunali e spese tecniche, non inferiore a € 7.000,00.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali. Si precisa che a completamento dei lavori dei lavori autorizzati con P. di C. n°79 del 17.07.1017, la destinazione d’uso dell’attuale sub. 3 dovrà essere modificata in garage. Qualora si provvedesse a regolarizzare le destinazioni d’uso e le opere esterne in conformità al P. di C. approvato (tutt’ora efficace) al termine dei lavori si dovrebbe redigere nuovo accatastamento con un costo presunto, comprensivo di spese ed oneri catastali e spese tecniche, non inferiore a € 3.000,00.

Stato di manutenzione e conservazione: come precedentemente rilevato, l’intero fabbricato residenziale versa in stato di abbandono e necessita di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. In particolare, il piano seminterrato è stato recentemente (maggio 2021) interessato dallo sversamento di liquami a causa di rigurgiti della rete di fognatura nera cittadina che hanno invaso integralmente l’intero piano seminterrato per un’altezza generalmente non inferiore a m. 1,00. Pertanto si rende necessario, previa preliminare sanificazione/bonifica degli ambienti, un radicale intervento di rifacimento di intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, apparecchi sanitari, infissi interni ed esterni, impianti idrico/fognante ed elettrico. La quantificazione estimativa dei suddetti lavori ammonta a € 40.000,00 circa.

* * * * *

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 187.000,00	10% del prezzo offerto	€ 1.000,00

* * * * *

TERMINI E DATE PER LA GARA

La vendita avverrà per via telematica attraverso la piattaforma www.garatelematica.it e avrà la durata di giorni 7 (sette):

- **la gara inizierà il 19/03/2025 alle ore 9,00;**
- **la gara terminerà il 26/03/2025 alle ore 15,00.**

Gli ulteriori termini, cui occorre prestare attenzione per la corretta partecipazione alla gara, sono i seguenti:

- Il termine per il pagamento della cauzione è fissato per il **giorno 14/03/2025** (ossia 5 giorni prima dell'avvio della gara);
- Il termine per la registrazione all'asta di interesse sul sito www.garatelematica.it è fissato per il **giorno 14/03/2025** (ossia 5 giorni prima dell'avvio della gara);
- Come previsto nel regolamento, cui si rinvia, il file dell'offerta e gli allegati, in formato "pdf", devono essere trasmessi alla PEC del gestore oxanet@messaggipec.it **entro le ore 13:00 del giorno precedente** l'avvio delle operazioni di gara

INFORMAZIONI IMPORTANTI:

- **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**
I predetti beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Ing. Mauro Pellè dell'08/01/2020 (e nei relativi documenti allegati) 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.
- **RINVIO AL REGOLAMENTO**
Per le modalità e le condizioni di partecipazione all'asta e lo svolgimento delle operazioni di gara si fa espresso rinvio al "Regolamento di gara telematica immobiliare" disponibile sul portale, che è parte integrante del presente avviso.
- **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente le imposte, i tributi e gli oneri fiscali come per legge, il costo del notaio, gli eventuali oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, se sanabili, o per la demolizione, oltre alle commissioni d'asta ed i costi necessari per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica del cespite aggiudicato laddove necessario per la compravendita (sul punto si rinvia per ogni dettaglio al Regolamento citato, che, come detto, costituisce parte integrante del presente avviso).

- **TERMINI PER CAUZIONE E REGISTRAZIONE**

Si ribadisce che la registrazione al sito www.garatelematica.it, necessaria per la partecipazione all'asta, ed il pagamento della cauzione devono essere effettuate 5 giorni prima dell'avvio delle operazioni di gara.

- **SOSPENSIONE DELLA VENDITA PER OFFERTA MIGLIORATIVA**

È fatta salva la facoltà del curatore di sospendere la vendita, ex art. 107 comma 4° L.F., qualora pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, tramite P.E.C. all'indirizzo di posta elettronica del gestore oxanet@messaggipec.it offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa firmata digitalmente per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. La cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato a Oxanet.it srl (IBAN: IT 49 H 01030 79651 000011677227) indicando nella causale il numero di procedura ed il lotto di riferimento. Dopo la presentazione dell'offerta migliorativa il gestore, sentito il Curatore, comunicherà all'aggiudicatario "provvisorio" la sospensione delle operazioni di vendita. Con ulteriore pec lo stesso gestore comunicherà all'aggiudicatario "provvisorio" ed al nuovo offerente la data e l'orario di inizio e termine della nuova asta che vedrà come partecipanti esclusivamente l'aggiudicatario risultato vincitore dalla prima gara ed il nuovo offerente. Tale ulteriore asta avrà la durata di un giorno come sarà specificamente comunicato nella pec di comunicazione.

Ulteriori casi di sospensione della procedura di vendita sono previsti al punto 15 del Regolamento cui si rinvia.

- **PUBBLICITA' SU P.V.P.**

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

- **PRECISAZIONE SULLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Il tutto viene venduto nello stato di fatto e di diritto attualmente esistente come risulta dalla citata perizia di stima alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

- **VERSAMENTO DEL SALDO E STIPULA**

Il saldo prezzo e gli ulteriori oneri andranno versati entro 90 gg dalla data della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, in favore della CURATELA FALLIMENTARE PROC. N. 14/21 RF, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura concorsuale.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 90 giorni la cauzione sarà confiscata, fatta salva la proroga di ulteriori giorni 30 gg. eventualmente concessa dal Giudice Delegato, previa istanza.

L'aggiudicatario provvederà al rogito notarile entro il termine di 60 giorni decorrenti dal versamento del saldo prezzo.

Per informazioni rivolgersi:

- **OXANET.IT SRL**

Uff. 0836/569986 – 0836/569675

mob. 333/6689403

Pec: oxanet@messaggipec.it

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

- **IVG Lecce**

Uff. 0832/238205

Mob. 333/6689403

Pec: ivg@messaggipec.it

E-mail: info@ivglecce.com