

TRIBUNALE DI LECCE - SEZIONE COMMERCIALE

R.G. 2292/2018 L.P.D.

Liquidatore: dott.ssa Sabrina Valentino

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Dott.ssa Sabrina Valentino, nominata Liquidatore nella procedura di liquidazione prevista dagli artt. 14 *ter* e seg. della legge n. 3/2012, nel procedimento di liquidazione del patrimonio **R.G. 2292/2018 L.P.D.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05/05/2025 alle ore 09:00**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garatelematica.it del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.; alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita, nei paragrafi successivi e nel regolamento di gara telematica immobiliare.

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 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che eventualmente saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ai sensi e per gli 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, 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. 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, RICOMPRESI IN UNICO LOTTO, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto 1:

A. Quota 1000/1000 immobile sito nel Comune di Matino (Le), alla via Padova, 4/A, costituito da un fabbricato indipendente della tipologia villino, con piano terra finito ed abitato e primo piano a rustico non completato, così censito in Catasto:

1. Unita' immobiliare sita in Matino (LE) - Via Padova 4/a PIANO T, in catasto NCEU al foglio 24, part. 2304 sub 1 categoria C/6;
2. Unita' immobiliare sita in Matino (LE) - Via Padova 4/a PIANO 1, in catasto NCEU al foglio 24, part. 2304 sub 2 categoria A/3

L'immobile di cui trattasi si colloca nel centro abitato di Matino in zona residenziale sulla direttrice per Casarano, in ambito caratterizzato da edifici eterogenei, analoghi per tipologia e periodo realizzativo a quello in esame.

Il contesto non presenta valenza panoramica, la viabilità consente buona percorribilità e possibilità di parcheggio, in generale per la zona non sono stati rilevati particolari pregi e qualità nel tessuto urbanistico.

L'immobile è costituito da un fabbricato indipendente della tipologia villino, con piano terra finito ed abitato e primo piano a rustico non completato.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

L'unità immobiliare è stata edificata giusta permesso di costruire n. 31/94 rilasciato il 17/08/1994 a nome di * * * * *.

E' stata rilasciata agibilità del 24.09.2001 con esclusivo riferimento al piano terra.

Sono presenti difformità tra lo stato esistente e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - sez. N.C.E.U., così dettagliate:

1. al piano terra realizzazione di un vano bagno al posto del vano ripostiglio autorizzato e realizzazione di un nuovo vano ripostiglio con tramezzo interno nel vano destinato a cantina e apertura di finestra sulla parete posteriore della cantina;
2. differente destinazione d'uso dei vani a piano terra rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato: ufficio invece di garage, cucine invece di deposito, letto invece di cantina;
3. al primo piano (abitazione a rustico avanzato) differente posizionamento del tramezzo per la definizione del vano wc, con ampliamento della superficie di ingresso.

Le difformità innanzi specificate riguardano la distribuzione delle superfici interne, restando immutata la superficie autorizzata.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni pregiudizievoli:

Tipologia:

- Ipoteca volontaria n. rep. 17497/5392 del 01/04/2008, **FAVORE** di * * * * **CONTRO** * * * * con sede * * * * per capitale a garanzia di mutuo;
- Ipoteca legale n. rep. 176121/2010 del 07/10/2020, **FAVORE** di * * * * **CONTRO** * * * * con sede * * * *;
- Pignoramento immobiliare rep. 114/2012 del 22.02.2012;
- Pignoramento immobiliare rep. 502/2012 del 26.04.2012;
- Atto giudiziario Decreto di apertura della procedura di liquidazione del Patrimonio a firma di Tribunale di Lecce il 29.06.2018 al n. rep. 2292/2018 e trascritto a Lecce il 13/07/2018 ai nn 18308 e 23714 a favore di massa dei creditori di * * * *

MATERIALI

L'abitazione presenta al piano terra le seguenti rifiniture: pavimentazione degli ambienti in ceramica, pareti e soffitti rivestiti con intonaco del tipo civile e tinteggiatura all'acqua, zoccolature battiscopa, infissi interni in legno, con apertura a bussola, portoncino di accesso in legno a doppia anta, infissi esterni con vetro camera e persiane, servizi con pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino a ml 2,00 dal piano di calpestio, con dotazione di lavabo, bidet, tazza e vasca.

L'accesso al locale ufficio è attrezzato con serranda esterna in

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

ferro e infisso interno a vetri.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognante con tubazioni incassate, con adduzione da acquedotto e scarico in collettore cittadino, impianto di riscaldamento con presenza di caldaia allocata vano tecnico esterno, collegata ad elementi radianti in ghisa.

Tutta la pertinenza scoperta circostante l'immobile è pavimentata in pietra.

Il grado di manutenzione generale del piano terra risulta essere buono. Le pavimentazioni, i rivestimenti, gli infissi e le altre finiture tutti risultano essere di buona fattura e qualità commerciale.

I prospetti esterni risultano in mediocre stato di conservazione e richiederebbero un intervento di manutenzione ordinaria.

L'abitazione collocata al primo piano del fabbricato si trova in uno stato rustico avanzato: gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico sono stati posati e le pareti risultano intonacate.

Base di offerta

Lotto	Prezzo Base	Rilancio Minimo	Cauzione
1	€ 117.000,00	€ 1.000,00	10% prezzo offerto

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

Il prezzo base d'asta del lotto corrisponde al valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

Oneri fiscali, spese di vendita e trasferimento (notarili, fiscali, per imposte, tributi, bolli, oneri per legge, per formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, etc.); tutte ad esclusivo carico dell'acquirente.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, queste saranno tutte cancellate a vendita avvenuta mediante il Decreto di trasferimento che il Giudice Delegato vorrà emanare.

IL PREZZO OFFERTO NON POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO BASE, INDICATO NELL'AVVISO DI VENDITA, A PENA D'INEFFICACIA. NON TROVA APPLICAZIONE, PERTANTO IN QUESTA VENDITA, IL DISPOSTO DELL'ART 572, 3 c. CPC, IN MATERIA DI OFFERTA MINIMA RIBASSATA NEI LIMITI DI UN QUARTO, RISPETTO AL PREZZO BASE DELL'IMMOBILE.

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del Perito incaricato Ing. Stefano Pelagalli, reperibile sui siti internet www.oxanet.it, e www.venditepubbliche.giustizia.it, 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 sui beni, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria.

Come previsto dal nuovo testo dell'art. 490 comma 1° cpc, il presente avviso di vendita verrà pubblicizzato sul Portale delle Vendite Pubbliche, pvp.giustizia.it

La vendita avverrà per via telematica, attraverso la piattaforma www.garatelematica.it.

Per le modalità e le condizioni di partecipazione all'asta si fa espresso rinvio al **regolamento di gara** disponibile sul portale.

L'asta avrà la durata di giorni 7 (sette): inizierà il 05/05/2025 ore 09:00 e terminerà il 12/05/2025 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.**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per informazioni rivolgersi:

- al Liquidatore, dott.ssa Sabrina Valentino - Tel. 0832/1796047;
Pec: sabrina.valentino@pec.commercialisti.it; Mail: valentinosabrina@libero.it

oppure

- al Gestore della vendita telematica, Oxanet.it Spa al recapito 0836/569986, 0836/569675, email: aste@oxanet.it,

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

oppure

- collegarsi al sito www.oxanet.it

Lecce, 28/01/2025

Il liquidatore

Dott.ssa Sabrina Valentino