

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE**Fallimento n. 38/2021 R.F.****GIUDICE DELEGATO: DOTT. ITALO MIRKO DE PASQUALE****CURATORE: DOTT. ROBERTO MIGLIETTA**

* * * * *

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 Unico : (Beni immobili e mobili) Piena proprietà di complesso edilizio sito nel Comune di Racale (Lecce) alla Via Udine, 5 B che si sviluppa su tre piani con area scoperta di pertinenza comune con altre quattro unità immobiliari.

Ai piani si accede da vano scala che parte dal piano terra e porta al piano secondo.

Piano terra :

- locale commerciale formato da due vani destinati a locali commerciali, ufficio direzionale e servizi (anti w.c. e w.c.) e locale artigianale composto da ingresso, numero 4 ampi vani destinati a laboratori , antibagno e bagno. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 86,00.
- locale artigianale composto da ingresso, numero 4 ampi vani destinati a laboratori , antibagno e bagno. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 144,00

Piano primo:

- uffici e sala riunione composto da ampio locale di circa mq. 64 suddiviso in numero tre postazioni lavoro, un piccolo archivio ed una sala riunione.
- locale destinato ad uffici e ampia sala riunioni con terrazzo di pertinenza e numero due bagni con relativi antibagni*.

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 101,00

*L'intera unità immobiliare risulta priva dia autorizzazioni edilizie e quindi realizzata abusivamente e sarà meglio descritta nel giudizio di conformità urbanistica.

Piano secondo:

- locale destinato ad uffici composto da ampio locale, anti w.c. e w.c. e piccolo terrazzo di pertinenza. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 42. Il locale risulta approvato per circa mq. 34 (autorizzato urbanisticamente) mentre per mq 10,20 realizzato in ampliamento (non autorizzato urbanisticamente) risulta conforme catastalmente e censito Fog.17 p.lla 939 Sub 33.

Le rifiniture sono di notevole pregio e lo stato di manutenzione è ottimo , gli infissi in alluminio i pavimenti in gres e marmo .

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono prive di allaccio all'EAAP.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di pozzo artesiano , per il quale non è stata fornita alcuna documentazione per le autorizzazioni previste. Le unità immobiliari risultano allacciate alla fornitura di energia elettrica e gas.

Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Racale in data 25 Marzo 2025, ricade secondo il Piano di fabbricazione vigente in Zona B/2 di completamento edilizio.

Identificazione catastale:

Fog. 17 p.lla 929 Sub 18 cat. C/1 cl.3 cons. mq. 86,00 r.c. Euro 1070,41 con Superficie catastale mq. 100,00;

Fog. 17 p.lla 929 Sub 19 cat. C/3 cl. 2 cons. mq. 144 ,00 r.c. Euro 290,04 con una superficie catastale mq. 163 ,00 – Via Udine 5/A piano terra;

Fog. 17 p.lla 929 Sub 29 cat. A/10 cl.U cons. vani 2,0 mq.64,00 r.c. Euro 387,34;

Fog. 17 p.lla 929 Sub 30 cat. A/10 cl.U cons. vani 2,5 mq.101 r.c. Euro 484,18;

Fog. 17 p.lla 929 Sub 33 cat. A/10 cl.U cons. vani 1,5 mq.46,00 r.c. Euro 290,51;

fog.17 p.lla 938 sub 32 (Bene Comune non censibile) di pertinenza comune ai fabbricati censiti con i seguenti sub alterni 18-19-29-30-33.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: Sono state riscontrate le seguenti conformità e difformità :

a) Il locale a piano terra destinato a locale commerciale (fog.17 p.lla 939 Sub 18) risulta Conforme urbanisticamente .

b) Il locale artigianale (fog.17 p.lla 939 Sub 19) risulta comunicante con altro locale appartenente ad altra proprietà. Conforme urbanisticamente.

c) Il locale destinato ad ufficio al piano primo (fog.17 p.lla 939 sub 29) risulta Conforme urbanisticamente.

d) Il locale destinato ad uffici e sala congressi a piano primo di circa mq. 97,07 (Fog.17 p.lla 939 sub 30) risulta completamente abusivo privo di alcuna autorizzazione edilizia. Non conforme urbanisticamente

e) Il locale al piano secondo di circa mq 45 (fog.17 p.lla 939 sub 33) risulta approvato per una superficie di circa mq 34,80 e realizzato per una superficie di circa mq.45,00 pertanto risulta una superficie abusiva non conforme al progetto di circa mq. 10,20 . Non conforme urbanisticamente

f) Area scoperta a piano terra di circa mq. 215,20 BCNC fog.17 p.lla 938 sub 32 di pertinenza comune ai fabbricati 18-19-29-30-33. Conforme urbanisticamente

Tutte le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

BENI MOBILI

Apparecchiature per la lavorazione dei metalli: Ciler piccolo per raffinazione, Serbatoio coibentato di accumulo, Ciler grande, Torre abbattimento fumi 'El -Or' Torre abbattimento fumi 'Orostudio', Compressore completo di vaso espansore grande per raffinazione metalli, Silos per soda con pompa pneumatica(270lt circa), Cementazione metalli con aggiunte di due pompe metalliche 1000 litri, Forno per coppellazione per saggi metalli preziosi, Bilancia, Carrello elevatore a forche, Incisore laser big smart completo di software, Ultrasuoni 'Logimec', Asciugatrice Ultrasuoni 'Elma', Ciler per laminatoio, Laminatoio, Forno lastra Vulcano 500, Buratto LM per lucidatura lavorazione metalli, Pepper one, Forno di Disossido, Forni a gas, Silos doppio contenimento acque reflue, Silos acque reflue, Silos in plastica per acido cloridrico, Forno Opdel FSB 30 ribaltabile, Quadro di aspirazione per estrattore, Motore aspiratore per cabina e canna fumaria quadra (in aggiunta), Vaso di espansione per aria compressa, Essiccatore per compressore, Compressore per fonderia.

Si allega inventario.

Per lo stato e la funzionalità delle apparecchiature si rimanda alla perizia mobiliare contenete le schede tecniche di ogni bene.

Valore immobiliare	€ 586.088,03
Valore mobiliare	€ 121.250,00
TOTALE	€ 707.338,00

* * * * *

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 397.878,00	10% del prezzo offerto	€ 3.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'Art. 571 C.P.C. - Offerta minima € 298.409,00 (75% di € 397.878,00).

* * * * *

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 09/06/2026 alle ore 9,00;
- la gara terminerà il 16/06/2026 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 04/06/2026** (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 04/06/2026** (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 sono meglio descritti nelle relazioni di stima del CTU Dott. Ing. Lelly Pantaleo NAPOLI (e nei relativi documenti allegati) che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali 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).

- **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. 38/21 RF, tramite bonifico bancario sul conto corrente IT 34 B 03032 16000 010000690651.

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