

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE**n. 17/2025 L.C.****GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONIO BARBETTA****CURATORE: DOTT. VINCENZO LANCIA**

* * * * *

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: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita nel Comune di Calimera (Lecce), alla Via Leonardo da Vinci numero civico 33, piano terra, ed annessa fascia di terreno.

A. La civile abitazione risulta composta da: una piccola veranda parzialmente coperta antistante, ingresso, disimpegno, salone, sala da pranzo, cucinino, tre camere da letto e due bagni, un ampio ortale retrostante, ed una autorimessa, anch'essa con accesso da via Bernini. Sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di circa mq 174 su un lotto di estensione complessiva pari a mq 345. Identificato nel NCEU del Comune di Calimera al foglio 4 part.lla 964, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catast. 174 - rendita € 387,34.

B. La fascia di terreno si sviluppa tra il lotto sul quale insiste l'abitazione di cui al punto A. e via Gian Lorenzo Bernini. Tale fascia costituisce parte dell'ortale retrostante ed è parzialmente occupata dalla rimessa. Sviluppa una superficie complessiva di mq 55. Identificata nel NCT del Comune di Calimera al foglio 4 part.lla 1208, qualità orto, classe 2, superficie mq 55 - redd. domin. € 0,21, redd. agr. € 0,37.

STATO DI POSSESSO: In corso di liberazione

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

Rispetto al progetto autorizzato, a seguito della pratica n.1394/76, con la concessione edilizia n. 970 si sono rilevate alcune difformità che potranno essere sanate seguendo le direttive emanate dalla recente Legge 105/2024, conversione del D. Lgs. 69/2024, denominato "Salva Casa".

La difformità più evidente riguarda la realizzazione di una rimessa, di dimensioni ml 3 x ml 5 circa ed altezza ml 2,5, alla quale si accede attraverso una basculante in acciaio zincato direttamente da via G.L. Bernini; dotata di porta ad un'anta in alluminio e vetro di accesso dall'ortale e di finestra a due ante in alluminio e vetro. Tale rimessa risulta intonacata a civile, pavimentata con mattonelle in ceramica monocottura e dotata di impianto elettrico.

Un'ulteriore difformità riguarda l'ampliamento della cucina dell'abitazione. Tale ampliamento è stato ottenuto spostando la porta finestra di accesso allo scoperto

retrostante che, in precedenza, era ubicata al limite interno della veranda coperta posteriore e, successivamente, è stata spostata al limite esterno della stessa veranda, includendo di fatto anche il volume di tale veranda nel volume abitabile.

Inoltre, in corrispondenza di questa posta finestra è stata realizzata una copertura in legno e tegole per riprodurre una nuova veranda di dimensioni maggiori.

Tali difformità di carattere urbanistico-edilizio, una volta sanate, dovranno essere riportate catastalmente per acquisire anche la conformità catastale.

PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione N. 970 per lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione"
- Certificato di Abitabilità N.130 è stato rilasciato in data 01/06/1979, a seguito della Dichiarazione di Idoneità rilasciata dall'Ufficiale Sanitario.

* * * * *

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 97.135,00	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 cpc. Offerta minima € 72.851,00 (pari al 75% di € 97.135,00).

* * * * *

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 dal 08/07/2026 alle ore 9,00;**
- **la gara terminerà il 15/07/2026 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 03/07/2026** (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 03/07/2026** (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 immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Ing. Giuseppe Crusi (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).

Gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, relative a iscrizioni ipotecarie, trascrizione del pignoramento saranno cancellati a cura dell'acquirente aggiudicatario.

- **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 S.r.l. (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 PROC. N. 17/25 L.C., 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 a:

- **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

Dr. Vincenzo Lancia

Uff. 0832/232005

Mob. 349/8091912

Pec: vincenzo.lancia@pec.commercialisti.it

e-mail vlancia@hotmail.com