

**Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di
Lecce**

**Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di
Lecce**

TRIBUNALE DI LECCE - SEZIONE COMMERCIALE

R.G. 6/2020 L.P.D.

Liquidatore: dott.ssa Rossella De Lorenzis

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Dott.ssa Rossella De Lorenzis, 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. 6/2020 L.P.D.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21/09/2026 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 alcun risarcimento, indennità o

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

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 Galatone (Le), alla via L. Ariosto, costituito da abitazione civile al piano terra priva di lastricato solare avente una superficie lorda di circa mq 73.20, censito in N.C.E.U. al fgl. 25 ptc. 1938 sub.2 categoria A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 183,60;

B. Quota 1000/1000 Locale garage sito nel Comune di Galatone (Le), alla via L. Ariosto, a piano terra di forma rettangolare, posto di fronte all'abitazione sub) A, censito in N.C.E.U. al fgl.25 ptc. 1557 (graffato con ptc.1607 sub 1) categoria C/6 classe 3, consistenza mq 37, rendita € 68,79.

LOTTO 1: Civile abitazione priva di lastricato solare avente una superficie lorda di circa mq 73.20 oltre piccolo scoperto retrostante, è composta da un ambiente ingresso di mq 13.61, disimpegno mq 6.36, lavanderia mq 2.00, bagno mq 6.80, soggiorno mq 13.69, tinello mq 12.35 e piccolo pozzo luce retrostante di mq 5.12 oltre ad un ammezzato realizzato al di sopra dei locali ingresso/disimpegno/ripostiglio/bagno, il quale ospita la zona notte composta da n. 2 vani letto, disimpegno oltre piccola scala di servizio, con superficie di rispettivamente di mq 13,69, mq 10,42 e mq 5,06, il tutto discretamente illuminato ed

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

areato. Essendo stata di recente oggetto di ristrutturazione, l'abitazione presenta finiture gradevoli, ovvero, i locali servizi rivestiti in ceramica bi-cottura di colore tenue e dotati di sanitari e arredi di buona fattura, pavimentazione in gres a due formati, le murature e le volte si presentano in buono stato di conservazione prive di lesioni e di umidità, le porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio dotati di relative persiane. L'impianto termico è composto da una caldaia e relativi caloriferi in alluminio, il tutto alimentato per mezzo di allaccio alla rete del metano, Il rifornimento idrico è garantito per mezzo di allaccio alla rete AQP.

LOTTO 2: Locale garage a piano terra di forma rettangolare posto di fronte all'abitazione avente una superficie lorda di 44.40, mentre netta di mq 37.00. Il locale, privo dei lastricati solari perché occupati da altri fabbricati, si presenta sufficientemente illuminato ed areato nonostante sia presente solo ed unicamente un portone di accesso da L. Ariosto, oltre ad un ripostiglio sottoscala ed un piccolo pozzo luce. Le coperture sono costituite da volte a stella intonacate, la pavimentazione in massetto cementizio, pareti intonacate in discreto stato, privo di servizi igienici, impianto elettrico minimale.

Entrambi i beni oggetto di stima, godono di buoni fattori posizionali, difatti sono ubicati a poca distanza dal centro storico (anche non facendone parte) e pochi metri dalla importante Via Roma, Piazza San Sebastiano e Via XX Settembre. Nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali, fermate di mezzi pubblici, scuole e residenza Municipale.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Dal punto di vista urbanistico il PR.G. attualmente vigente nel Comune di Galatone (LE), approvato con delibera del C.C. n.646 del 20/12/1973, e approvato con delibera della G.C. n.1586 del 22/02/1982, classifica l'intera area in oggetto in B/1 con i.f.f. 5 mc/mq, Hmax: ml 11.00, r.c. 65%, distacco dagli edifici: ml 10.00 ovvero ml 0.00 per case continue, distacco dai confini: ml 5.00 ovvero ml 0.00 per case continue e distacco dall'asse stradale: in linea con gli edifici esistenti. Entrambe unità immobiliari, sono state realizzate in data antecedente al 1967 con la copertura dei vani realizzati a volta; successivamente è stata eseguita a cura del committente, una ristrutturazione all'abitazione descritta al lotto 1, con una nuova distribuzione dei vani esistenti, il tutto assentito con D.I.A. prot. n.2132 del 27 gennaio 2004.

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

Durante l'esecuzione dei lavori, il proprietario ha eseguito alcune opere non assentite e non previste nella richiesta del titolo abilitativo, ovvero:

- 1) Modifiche di prospetto consistenti nell'aver invertito la porta con la finestra serventi i vani ingresso e soggiorno;
- 2) Realizzazione dell'ammezzato, ivi compresa la piccola scala interna di accesso, sopra meglio descritto.

Le opere di cui al punto n.1 sono pacificamente sanabili applicando quanto disposto dall'art. 36 del DPR 380/02, mentre la realizzazione dell'ammezzato non risulta regolarizzabile in quanto contrasta con quanto disposto dall'art.74 del regolamento di igiene del Comune di Galatone, in quanto la proiezione del soppalco eccede 1/3 la superficie del locale sottostante e non risulta aperto e munito di balaustra. Pertanto, in virtu' di quanto sopra rappresentato, la perizia di stima è stata redatta riportando nel calcolo del valore solo la superficie sviluppata a piano terra, regolarmente assentita, ed escludendo totalmente quelle realizzata a piano ammezzato in quanto abusivamente eseguita e non sanabile e quindi non commercializzabile. Inoltre, dalle indagini catastali si è evidenziato che la planimetria catastale depositata non è stata aggiornata e pertanto non riporta lo stato dei luoghi attuale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni pregiudizievoli:

Tipologia:

- ipoteca volontaria iscritta al Reg. Gen. 19936 e Reg. Part. 3823, presentata al n. 73 del 25.05.2010, derivante da concessione di mutuo fondiario n. 51527440 del 24.05.2010 per notar De Nunzio, Rep. n. 5.877, Racc. n. 4.195.

- Procedura da sovraindebitamento R.G. 6/2020 (già 3923/2018)

Base di offerta

Lotto	Prezzo Base	Rilancio Minimo	Cauzione
1	€ 28.885,28	€ 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.

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

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.) nonché, trattandosi di beni facenti parti di un condominio, le spese condominiali afferenti ai due anni precedenti alla vendita; 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.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del Perito incaricato Arch. Cosimo Ferriero, 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 21/09/2026 ore 09:00 e terminerà il 28/09/2026 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;

**Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di
Lecce**

- 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 Rossella De Lorenzis - Tel.
0832/316808; Pec: rossella.delorenzis@pec.it; Mail:
rossella.delorenzis@libero.it

oppure

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

oppure

- collegarsi al sito www.oxanet.it

Lecce, 29/05/2026

***Il liquidatore
Dott.ssa Rossella De Lorenzis***