

TRIBUNALE DI LECCE - SEZIONE COMMERCIALE

R.G. 10/2021 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. 10/2021 L.P.D.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **08/09/2016 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

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

non considerati, anche se occulti e 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.

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: Quota 1000/1000 immobile ad uso Civile Abitazione sito nel comune di Nardò, frazione Santa Maria al Bagno (Le) Via Ausonia al civico 3, censito in catasto al Foglio 128 particella 500 sub 28, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 3.5, Superficie Catastale totale 49 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 244,03 Euro. Indirizzo catastale: Via Ausonia snc. Piano T.

Trattasi di civile abitazione facente parte di un complesso di 12 unità immobiliari appartenenti ad un unico corpo di fabbrica, composto da piano piano terra e piano primo. E' costituita da n. 2 vani principali e servizi oltre giardino retrostante. Di forma pressoché regolare. Costituisce pertinenza all'abitazione uno spazio comune condominiale antistante l'alloggio.

L'accesso al complesso avviene direttamente da Via Ausonia mediante un ampio spazio condominiale, dal quale si dipartono i percorsi di accesso alle singole unità. Due scale laterali

servono le unità poste al piano primo, mentre gli alloggi ubicati al piano terra risultano direttamente accessibili. L'unità oggetto della presente relazione peritale è ubicata al piano terra, identificata come ultima unità sulla destra del blocco frontale. L'accesso avviene tramite portoncino blindato, che immette direttamente nel soggiorno con angolo cottura. Il vano principale, pur non presentando una geometria perfettamente regolare, risulta funzionalmente ben distribuito: nella porzione prossima all'ingresso si sviluppa la zona soggiorno/pranzo, mentre nella parte opposta lo spazio si restringe configurando un angolo cottura adeguatamente sfruttabile. Il soggiorno risulta correttamente aerato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una finestra con affaccio sul cortile condominiale e di una porta-finestra sul lato opposto, che consente l'accesso al giardino retrostante di pertinenza esclusiva. Dal vano soggiorno, mediante porta interna, si accede a un disimpegno che distribuisce il vano bagno e la camera da letto. Il bagno è di dimensioni generose ed è dotato di finestra per l'aerazione naturale. La camera da letto è provvista di porta-finestra con affaccio diretto sul giardino retrostante. Tutti i locali risultano correttamente aerati e illuminati naturalmente, con spazi adeguati alla destinazione d'uso e una distribuzione interna funzionale. Le finiture interne sono di buona qualità; gli infissi esterni risultano ben realizzati e in buono stato di conservazione. La pavimentazione interna è in ceramica monocottura, posata regolarmente. Gli impianti risultano realizzati sottotraccia.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale; il comfort termico è garantito da unità di climatizzazione elettrica. Il giardino retrostante, di esclusiva pertinenza, presenta una superficie ampia e risulta parzialmente pavimentato e parzialmente destinato a verde. Lo stesso costituisce elemento di particolare pregio per l'unità immobiliare. All'interno del giardino è presente una struttura frangisole, la cui realizzazione risulta non conforme e che dovrà pertanto essere rimossa. L'immobile non risulta allacciato alla rete fognaria comunale; lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante fossa Imhoff opportunamente dimensionata.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

L'immobile oggetto del presente procedimento è stato realizzato con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.53 DEL 27.01.2006 Pratica edilizia n.714/05

E' stata presentata successiva Variante in corso d'opera con PERMESSO DI COSTRUIRE N.487 DEL 14.09.2007 Pratica edilizia n.461/07

E' stata presentata successiva Variante in corso d'opera con PERMESSO DI COSTRUIRE N.72 DEL 22.02.2008 Pratica edilizia n.503/06

L'appartamento appare perfettamente conforme.

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

Si rileva una leggera difformità catastale. Nella planimetria è indicato un muro che divide il soggiorno in due parti e la presenza di un locale dispensa che allo stato non esiste. La difformità è di leggera entità e può essere facilmente regolarizzata

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni pregiudizievoli:

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: TRASCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 36817 Registro Generale 47168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10/2021 del 30/07/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

TRASCRIZIONE del 12/01/2022 - Registro Particolare 720 Registro Generale 852 Pubblico ufficiale ROSSANO LUCA Repertorio 1601/1175 del 29/12/2021 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Base di offerta

Lotto	Prezzo Base	Rilancio Minimo	Cauzione
1	€ 91.640,00	€ 1.000,00	10% del 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.) nonché, trattandosi di beni facenti parti di un condominio, le

Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona - Tribunale di Lecce

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 Ing. Luigi Cisotta, 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 08/09/2026 ore 09:00 e terminerà il 14/09/2026 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 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,

oppure

- collegarsi al sito www.oxanet.it

Lecce, 04.06.2026

Il liquidatore

Dott.ssa Sabrina Valentino