TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G.N. 06/2023
G.D. DOTT. IERIMONTI ANTONINO
CURATORE: AVV. VANTAGGIATO MARCO
PEC lg6.2023lecce@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto avv. Marco Vantaggiato, con studio in Galatina (LE), alla via Monza n. 9, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe

AVVISA CHE

tramite il portale www.fallcoaste.it, del gestore nominato Zucchetti Software Giuridico Srl (presso la sala aste telematiche EDIRE sita in Via Adriatica n.4B - secondo piano – Lecce), il **giorno 02 febbraio 2027 alle ore 11:00** e seguenti il Curatore procederà all'esame delle offerte telematiche per la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

- LOTTO 1 -

Piena proprietà pari a 1000/1000 di

CAPANNONE INDUSTRIALE sito a Carbonara Scrivia (AL), in via Corso Genova (SS 35 bis dei Giovi), quartiere Zona produttiva, della superficie commerciale di 444,13 mq

Identificazione catastale: foglio 2 particella 315 sub. 12, categoria D/7, rendita 1.611,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Genova, piano: T,

PREZZO BASE	**€ 61.588,17** (euro sessantunomilacinquecentottantotto/17)
OFFERTA MINIMA	**€ 46.191,13** (euro quarantaseimilacentonovantuno,13)
CAUZIONE	**non inferiore al 10% del prezzo offerto**
RILANCIO	**€ 2.000,00** (duemila,00)
GRAVAMI	**IPOTECA VOLONTARIA** nn. 3899 gen. / 452 part. del 28.12.2018 Somma iscritta € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di sorte capitale, 10 anni **SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** nn.2310 generale / 1803 particolare del 21-07-2023 – emessa dal Tribunale di Lecce il 15.02.2023;

Descrizione del bene: Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'unità di cui trattasi è ricavata nella seconda porzione di fabbricato (partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi che costeggia l'intero insediamento produttivo) ed ha accesso alla pubblica via mediante stradone interno di penetrazione, gravato da servitù di passo e carraio per consentire l'accesso alle varie unità del complesso produttivo. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo maggiore parallelo a Via dei Giovi e minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interrotto solo da un pilastro centrale e caratterizzato da un blocco interno edilizio ribassato (di altezza interna h=2,72 mt) contenente un locale ad uso ufficio e due servizi igienici con relativo antibagno. La superfice complessiva del lotto è di 667,58 mq lordi, di cui 404,70 mq coperti, 125,25 mq di scoperto anteriore e 137,63 di scoperto posteriore, dove si rileva una modesta tettoia in metallo e copertura ondulata delle dimensioni di mt 2,40x2,80. Il capannone presenta due ampi portoni di accesso carrabili dalle due citate aree scoperte.

Stato di possesso: Libero. All'interno dell'area Uffici sono presenti degli arredi, per i quali è stata autorizzata la rinuncia alla loro liquidazione con Provvedimento del G.D. del 03/06/2024.

Altre precisazioni: Si avvisa che, in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, è emersa la presenza di locali fenomeni di infiltrazioni in prossimità dei punti di compluvio del lato sinistro del tetto, come da allegata documentazione fotografica che si pubblica. Per ogni ulteriore informazione si invitano gli interessati a prendere visione dello stato dei luoghi, in quanto gli eventuali interventi di manutenzione e/o ripristino resteranno a carico dell'aggiudicatario, non assumendo la Procedura alcuna garanzia in ordine allo stato manutentivo dell'immobile.

Conformità URBANISTICA L'immobile risulta **non conforme.** A seguito di approfondimenti tecnici successivi alla redazione della Perizia di Stima, è emersa una difformità urbanistico-edilizia relativa alla corte di pertinenza retrostante il capannone, che secondo gli elaborati progettuali sarebbe destinata in parte a parcheggio, per una larghezza di circa m 4,00, e in parte ad area a verde, per una larghezza di circa m 11,00, mentre attualmente risulta integralmente pavimentata con massetto cementizio. La difformità è descritta nelle apposite Note Tecniche Integrative del 23/09/2026, pubblicate unitamente alla Perizia di Stima, nelle quali la difformità viene qualificata di criticità bassa, stimando prudenzialmente i costi per il ripristino e regolarizzazione in € 5.650,00, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, senza diritto ad alcuna riduzione, indennizzo o risarcimento dalla Procedura o dal Perito.

Conformità EDILIZIA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Oltre alla difformità di cui al punto precedente, è stata rilevata una modesta tettoia (aperta su tre lati) nello scoperto posteriore non riportata nelle tavole dell'ultimo progetto approvato.

Costi di regolarizzazione: richiesta di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e smi comprensiva di pratica edile e sanzione amministrativa: €.1.500,00

Conformità CATASTALE L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: atto di aggiornamento catastale per inserimento in mappa di nuova sagoma tettoia: €.600,00

Corrispondenza DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

Dotazione IMPIANTISTICA Sono presenti impianto elettrico, idrico e fognante, la cui conformità non è stata verificata.

PRATICHE EDILIZIE

Richiesta di concessione edilizia n. pratica 62/02 n. 01/03 e successive varianti, per lavori di costruzione nuovi fabbricati artigianali/industriali, presentata il 22/11/2002 con il n. 2655 di protocollo, rilasciata il 18/01/2003 con il n. 01/03 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività n. 70/03 e successive varianti, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 01/03 del 18/01/2003, presentata il 31/10/2003 con il n. 3029 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) n. 6/05 e successive varianti, per lavori di seconda variante in corso d'opera alla C.E. n. 01/03 del 18/01/2003, presentata il 16/02/2005 con il n. 422 di protocollo.

- LOTTO UNICO 4/5 -

Piena proprietà pari a 1000/1000 di

CAPANNONE INDUSTRIALE e ABITAZIONE DI PERTINENZA site a Urago D'Oglio (BS), Via Libero Grassi n. 9/11, della superficie commerciale di 818,47 mq

Identificazione catastale: Capannone: fg.14 part. 178 sub. 1, cat. D/7, classe n.d., cons. n.d., rendita 6.400,00 Euro, piano S1 – T - 1; Abitazione fg. 14 part. 178 sub. 2, cat. A/2, classe 4, cons. 6 vani, rendita 303,68 euro, piano 1

PREZZO BASE	**€ 431.582,06** (euro quattrocentotrentunomilacinquecentottantadue/06)
OFFERTA MINIMA	**€ 323.686,55** (euro trecentoventitremilaseicentoottantasei/55)
CAUZIONE	**non inferiore al 10% del prezzo offerto**
RILANCIO	**€ 2.000,00** (duemila,00)
GRAVAMI	**IPOTECA VOLONTARIA** nn.58311 gen. / 10049 part. del 28.12.2018 Somma iscritta € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di sorte capitale, 10 anni **SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** nn.34048 generale / 23743 particolare del 28-07-2023 – emessa dal Tribunale di Lecce il 15.02.2023;

Descrizione del bene: L'immobile in esame consiste in un capannone industriale della superfice commerciale di 818,47 mq, già ad uso artigianale ed attualmente utilizzato come

magazzino/deposito e vendita di prodotti per l'edilizia (ceramiche ed arredo bagno), comprensivo della abitazione di pertinenza. E' situato in una piccola zona a destinazione produttiva posta in direzione sud dell'abitato di Urago d'Oglio, a lato della SP2 (via Rudiano) da cui, in pochi minuti, si perviene al casello Chiari ovest dell'autostrada BreBeMi. Il capannone ha accesso pedonale e carrabile da via Libero grassi ai nn. 9-11 e si sviluppa su tre livelli diversi, comunicanti tra loro mediante scala interna: il piano interrato è ad uso magazzino/deposito, il piano terra consta di una zona commerciale/espositiva con adiacente zona uffici ed un ulteriore adiacente magazzino/deposito; al piano 1°, nella porzione anteriore su via L. Grassi, vi è una civile abitazione, alla quale si perviene tramite la citata scala interna. Completano il fabbricato: al piano terra un piazzale antistante con l'accesso dalla pubblica via ed un cortile retrostante, una rampa che conduce al piano interrato con successiva area scoperta di accesso. L'ampio blocco edilizio centrale è realizzato con struttura prefabbricata in cemento (travi e pilastri a sostegno di coperture in tegoli in cemento armato precompresso), rinforzata al piano interrato da ulteriore struttura in carpenteria metallica; la copertura del capannone è rivestita con opportuno strato impermeabile, quella dell'abitazione in lamiera pre-verniciata coibentata. Le finiture sono quelle normali tipiche delle tre diverse destinazioni d'uso: pavimento in massetto cementizio industriale e pareti intonacate a civile nelle porzioni a magazzini/deposito del p.interrato e p.terra; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con pareti interne intonacate e pitturate nella zona a p.t destinata ad uffici ed esposizione/vendita e nell'abitazione al p.1°; infissi esterni in metallo e interni in legno tamburato in tutto il fabbricato; portoni dei magazzini in metallo.

Stato di possesso: Il capannone e l’abitazione sono occupati in forza di autonomi contratti di locazione, stipulati entrambi il 09/01/2019 con il medesimo conduttore, nei quali la Curatela è subentrata ex art. 185 CCII, che verranno trasferiti all’aggiudicatario.

Il capannone è occupato in forza di contratto di locazione ad uso diverso, con seconda scadenza contrattuale per il 31/01/2031, tuttavia con Provvedimento del Giudice Delegato del 05/02/2024, la Curatela è stata autorizzata al recesso anticipato ex art. 185 2 co. CCII, pertanto la scadenza del contratto in questione è da intendersi anticipata al 17/02/2027.

L’abitazione è occupata in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, con seconda scadenza contrattuale fissata per il 31/01/2027, pertanto il recesso potrà avvenire come previsto dall’art. 2 del medesimo contratto di locazione con comunicazione da effettuarsi nei sei mesi precedenti la scadenza.

Per ogni ulteriore informazione al riguardo si rinvia alla perizia di stima ed ai relativi contratti di locazione.

L’Aggiudicatario subentrerà alla Curatela nei contratti di locazione ai sensi agli effetti dell’art. 1602 c.c., assumendo i relativi diritti ed obblighi con decorrenza dalla data della stipula dell’atto notarile e fino alla scadenza dei medesimi contratti, pertanto è altresì tenuto

alla restituzione del deposito cauzionale al conduttore, il cui importo è stato già detratto dal prezzo di vendita.

Conformità URBANISTICA L'immobile risulta **conforme.**

Conformità EDILIZIA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) presenza di elementi divisori in cartongesso e cristalli nella zona uffici ed esposizione e vendita al p.t.; 2) presenza di una nuova centrale termica al piano terra ed assenza di quella prevista e approvata al piano interrato; 3) presenza di nuovi servizi igienici al piano interrato; 4) presenza di tramezzature interne, con finiture e impianti correlati nella residenza pertinenziale già prevista come semplice spazio da destinare a futura abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/01 e smi. Costi di regolarizzazione: Redazione di SCIA in sanatoria: € 2.000,00, Sanzioni amministrative e diritti: € 2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-4 mesi.

Conformità CATASTALE L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è censito in catasto ma solo in visura; risulta incompleto (non aggiornato) l'elaborato planimetrico e attualmente non risultano scaricabili dal sito dell'Agenzia del Territorio le planimetrie dei due subalterni aggiornate alle pratiche edilizie già concluse ed archiviate. Si riscontra solo una vecchia planimetria del sub, 1 risalente al 2019 ma non aggiornata (non corrispondente allo stato di fatto rilevato). Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovi atti di aggiornamento catastale (redazione DocFa con nuove planimetrie e adeguamento elaborato planimetrico) da redigere successivamente alle sanatorie delle difformità edilizia segnalate. Costi di regolarizzazione: redazione atti di aggiornamento catastale: €.1.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-4 mesi. La regolarizzazione catastale potrà avvenire, ovviamente, solo a chiusura della necessaria attività di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

Corrispondenza DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

Dotazione IMPIANTISTICA L'immobile è dotato di impianto di condizionamento, elettrico, idrico, telefonico e termico, e gli stessi sono regolarmente allacciati alle reti infrastrutturali cittadine.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 1393/93 e successive varianti, per lavori di costruzione di un capannone ad uso artigianale con relativi uffici, presentata il 03/10/1991, rilasciata il 25/02/1993 con prot. n. 4290.

DIA - Denuncia di Inizio Attività n. 36/98, per lavori di spostamento del vano scala interno e di alcune tramezzature interne ai piani terra e interrato, presentata il 04/11/1998 con prot. n. 5028.

DIA - Denuncia di Inizio Attività n. 42/00, per lavori di installazione di ascensore interno per abbattimento barriere architettoniche e miglioramento dell'assetto organizzativo e funzionale del capannone, presentata il 26/10/2000 con prot. n. 5190.
CAEL - Comunicazione Attività Edilizia Libera n. 1766/13, per lavori di manutenzione ordinaria delle coperture, presentata il 22/02/2013 con prot. n. 1766.
CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 35/2019, per lavori di Cambio d'uso senza opere edili, presentata il 06/06/2019 con prot. n. 035/2019.
SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 62/2022, per lavori di realizzazione di muro divisorio in cartongesso a tutt'altezza, presentata il 24/05/2022 con prot. n. 62/2022 che ad oggi risulta ancora aperta.

- LOTTO 6 -

Piena proprietà pari a 1000/1000 di

Capannone Industriale siti in Gorizia (GO), Via IV Novembre 35/A, quartiere Piedimonte di Calvario, Area artigianale

Identificazione catastale: Capannone fg. 8 part. 311/7 sub. 19, cat. D, zona censuaria 2, rendita 3.684 Euro (CATASTO TAVOLARE Fabbricati), e aree comuni. di cui Proprietà per 4.169,792/100.000 deli terreni di cui al fg. 8 part. 311 sub. 67, 68, 27, 45, 52, 55, 58, 60, 62, 69, e fg. 8 part. 588 sub. 5 e sub. 13, e fg. 8 part. 583 sub. 6 (CATASTO TAVOLARE Terreni)

PREZZO BASE	**€ 233.000,00** (euro duecentotretattremila/00)
OFFERTA MINIMA	**€ 174.750,00** (euro settantaseimilacinqucento/00)
CAUZIONE	**non inferiore al 10% del prezzo offerto**
RILANCIO	**€ 2.000,00** (duemila,00)
GRAVAMI	**IPOTECA VOLONTARIA -** DECRETO TAVOLARE nn. 311 del 23/07/2013 Somma iscritta € 480.000,00 di cui € 240.000,00 di sorte capitale **SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** - DECRETO TAVOLARE nn. 1362 del 09/08/2023 a favore di MASSA DEI CREDITORI – emessa dal Tribunale di Lecce il 15.02.2023;

Descrizione del bene: L'unità immobiliare in esame, porzione di un più ampio fabbricato, è costituita da un capannone industriale ad un piano fuori terra, con pianta rettangolare e un blocco per uffici/servizi sito all'interno dell'area di sedime, oltre ad un'area esterna di proprietà, il tutto ricadente in Gorizia in località Piedimonte del Calvario, all'interno del complesso produttivo denominato Polo Tecnologico Isontino, al quale vi si accede da strada interna continuazione di Via IV Novembre.

Stato di possesso: Il capannone è occupato in forza di Contratto di locazione ad uso diverso, del 01/06/2021, con canone annuo di € 12.000,00 + IVA, della durata di anni 6+6. Con Provvedimento del Giudice Delegato del 05/02/2024, la Curatela è stata autorizzata al recesso anticipato ex art. 185 2 co. CCII dal presente contratto, pertanto la scadenza del contratto di locazione in questione è da intendersi anticipata al 17/02/2027.

Per ogni ulteriore informazione al riguardo si rinvia alla perizia di stima ed ai relativi contratti di locazione.

L'Aggiudicatario subentra alla Curatela nel contratto di locazione ai sensi agli effetti dell'art. 1602 c.c., assumendo i relativi diritti ed obblighi con decorrenza dalla data della stipula dell'atto notarile e fino alla scadenza del medesimo contratto, pertanto è altresì tenuto alla restituzione del deposito cauzionale al conduttore, il cui importo è stato già detratto dal prezzo di vendita.

Conformità URBANISTICA L'immobile risulta **conforme.**

Conformità EDILIZIA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: porta di collegamento tra i due vani ufficio prevista in progetto ma non realizzata (normativa di riferimento: DPR 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e smi Costi di regolarizzazione: redazione Scia: €.1.000,00, Diritti di segreteria: €.150,00.

Conformità CATASTALE nessuna difformità

Corrispondenza DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

Dotazione IMPIANTISTICA L'immobile non risulta dotato di autonomo contatore per la misurazione dei consumi idrici, pertanto la procedura non è in grado di quantificare i consumi storici riferibili all'unità immobiliare né garantisce la possibilità di una separata contabilizzazione degli stessi. L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto esistente, subentrando nel rapporto locatizio in essere e nelle modalità di ripartizione delle spese che verranno applicate, tenendo altresì conto che i costi di installazione di un contatore sono stati già decurtati dal prezzo di vendita.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia N. 6080-84 e successive varianti, per lavori di costruzione di uno stabilimento per la filatura del cotone, presentata il 12/04/1984 con il n. 6080-84 di protocollo, rilasciata il 18/10/1984 con il n. 6080-84 di protocollo, agibilità del 17/06/1987 con il n. 12599-85 di protocollo.

In data 13/05/1985, a seguito di richiesta in data 29/04/1985, veniva rilasciata concessione edilizia n. 6481-85 quale variante in corso d'opera alla originaria concessione edilizia n. 6080-84. In data 04/11/1985 veniva rilasciata successiva Autorizzazione edilizia n. 14781/85/III

Concessione edilizia N. 7154-87/III e successive varianti, per lavori di ampliamento dello stabilimento di filatura del cotone, presentata il 05/05/1987 con il n. 7154-87/III di protocollo, rilasciata il 01/09/1987 con il n. 7154-87 di protocollo, agibilità del 14/03/2001 con il n. 10.09.14/305/011 di protocollo. In data 10/05/1988, a seguito di richiesta in data 22/03/1988, veniva rilasciata concessione edilizia quale variante in corso d'opera alla originaria concessione edilizia n. 7154-87/III.

Autorizzazione edilizia N. 10.09.14/12777, per lavori di deposito di materiali a cielo aperto, presentata il 24/10/2006 con il n. 10.09.14/12777 di protocollo, rilasciata il 26/03/2007 con il n. 10.09.14/12777 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 10.09.14/12842, per lavori di ristrutturazione di complesso industriale-artigianale, presentata il 04/12/2006 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo, rilasciata il 15/05/2007 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo.

A seguito di istanza del 23/06/2008 la predetta C.E. n. 10.09.14/12842 veniva volturata al con provvedimento dirigenziale del 02/07/2008.

In data 30/12/2008 il nuovo titolare presentava una DIA (Denuncia di Inizio Attività) in Variante alla C.E. n. 10.09.14/12842 per modifiche interne con aumento di unità immobiliari nel "Lotto C" (sub. 6-7) e nel "Lotto T" (sub. 14-19) nonché variazione delle superfici dei Lotti dal 30 al 35 nel fabbricato sito in via IV Novembre 35/A. Tale istanza veniva tuttavia rigettata con provvedimento dirigenziale del 28/01/2009.

Permesso di Costruire in Variante a C.E. n. 10.09.14/12842 N. 10.09.14/12842 – Variante per lavori di ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari e modifiche ai prospetti nel complesso industriale-artigianale sito in via IV Novembre 35/A, località Piedimonte, presentata il 22/06/2009 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo, rilasciata il 15/10/2009 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata Denuncia di Inizio Attività - DIA N. 10.09.14/15864, per lavori di manutenzione straordinaria nel sub. 19 di cui al fgl. 8, p.lla 311/7 sito nel Polo Tecnologico Isontino per realizzazione di partizioni interne, servizi igienici e relativi impianti, presentata il 23/10/2012 con il n. 10.09.14/15864 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Inizio attività - SCIA N. 10.09.14/15864 – Variante per lavori di manutenzione straordinaria nel sub. 19 di cui al fgl. 8, p.lla 311/7 sito nel Polo Tecnologico Isontino per realizzazione di porta interna di collegamento tra i due uffici interni ed eliminazione dell'aiuola centrale prevista nell'area esterna, presentata il 24/04/2013 con il n. 10.09.14/15864 di protocollo, agibilità del 25/06/2013 con il n. 0035/2013 di protocollo.

*****

REGIME FISCALE VALIDO PER TUTTI I LOTTI IN VENDITA

La vendita sarà sottoposta a imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge, e dato che la Società in Liquidazione è un soggetto passivo IVA, con riserva della Liquidazione Giudiziale Cedente di esercitare opzione per imponibilità Iva con dichiarazione espressa al momento dell'atto di trasferimento.

******

I predetti lotti sono meglio descritti nella Perizia di stima relativa ad ognuno, che deve essere consultata dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio, unitamente agli altri documenti pubblicati (contratti di locazione e foto), reperibili per la consultazione da parte del presentatore dell'offerta sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché sui siti: www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

(A)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona danominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 11,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per di vendita telematica, ovvero, **entro le ore 11,00 del giorno 26 gennaio 2027**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M.n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

L'offerta dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale dacui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c, dunque con procura notarile rilasciata in data precedente alla presentazione dell'offerta;

L'offerta dovrà indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Lecce);
- il numero di ruolo generale e l'anno della procedura (Rg. n. 06/2023);
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto (ogni offerta può riguardare un unico lotto);
- l'indicazione del Curatore della procedura;
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore base d'asta indicato nel presente avviso, pena l'inefficacia dell'offerta;
- termine per il versamento del saldo del prezzo, in ogni caso non superiore a 90 giorni

dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA", il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste per la vendita telematica;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it. accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali"

All'offerta dovranno essere allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi**:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e relativa visura camerale;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente Avviso e la dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della Certificazione di Conformità degli impianti alle norme di sicurezza e sia dell'Attestato di Prestazione Energetica, da effettuare con separato documento;

(B)

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203, con causale " Liquidazione Giudiziale Rg n. 6/2023 lotto n. ___".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 13,00 del giorno precedente al termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

Qualora il Gestore non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente dedicato alle cauzioni nel termine sopra indicato, o il suo accredito per un importo inferiore, l'offerta sarà inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul contocorrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

(C)

ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica, sicché il loro esame e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

(D)

GARA E AGGIUDICAZIONE

1) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal Curatore subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel calcolo dei cinque giorni non si computano i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;
2) in caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 5). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
3) in caso di più offerte valide per l'acquisto del medesimo lotto, il Curatore procederà a **gara telematica in modalità asincrona** sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il termine della stessa. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Curatore aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi,dell'offerta presentata per prima;
4) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Curatore, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt.588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti;
5) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore adun quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Curatore, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
6) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il Curatore provvederà ad effettuare l'Aggiudicazione avvalendosi della piattaforma, e provvederà a stilare verbale delle operazioni di vendita con indicazione delle circostanze di luogo e di tempo nelle quali la stessa si è svolta, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con

l'identificazione dell'aggiudicatario;

7) tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronicae/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

(E)

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DEL BENE

1) L'importo dovuto dall'Aggiudicatario a titolo di saldo prezzo e oneri accessori verrà comunicato dal Curatore a mezzo pec entro 10 gg dall'avvenuta conclusione delle operazioni di vendita, unitamente agli estremi del conto corrente della procedura di Liquidazione Giudiziale;
2) salvo quanto disposto sub punto 3), il saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione prestata ed aggiunti eventuali oneri accessori) dovrà essere versato mediante bonifico entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
3) qualora l'Aggiudicatario intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento bancario, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;
4) il trasferimento del lotto aggiudicato avverrà con atto pubblico notarile, che dovrà essere stipulato entro 60 dal versamento del saldo prezzo, le cui spese saranno a carico dell'Aggiudicatario, unitamente ad ogni altro tributo, onere, o spesa necessaria per il perfezionamento del trasferimento;
5) la consegna dell'immobile avverrà solo dopo la registrazione dell'atto pubblico di trasferimento, e da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.
6) le somme a qualunque titolo versate dall'Aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
7) il mancato o parziale versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto

a titolo di saldo del prezzo e/o oneri accessori comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, e fatto salvo il maggior danno eventualmente dovuto;

8) nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'Aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

(F)

AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
2) 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo 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;
3) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della 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;
4) le eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali indicate nella perizia di stima sono state segnalate a fini meramente informativi. Ogni verifica in ordine alla possibilità, modalità e costi della loro regolarizzazione resta a esclusivo carico dell'offerente e dell'eventuale aggiudicatario, senza che ciò possa dar luogo ad alcuna responsabilità della Procedura o riduzione del prezzo di aggiudicazione;
5) i beni sono venduti liberi dall'iscrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale e dell'Ipoteca Volontaria, ove presente, che verranno cancellate a cura e spese della

procedura, mentre tutte le altre iscrizioni o trascrizioni, non saranno cancellate e rimarranno a carico per l'Aggiudicatario;

6) nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso la Cancelleria l'originale della procura speciale notarile, ovvero trasmettendo al Curatore via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
7) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dalla verifica della situazione condominiale e locativa, e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
8) la partecipazione alla vendita implica: i) la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web; ii) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e del Provvedimento autorizzativo della Vendita; iii) la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

INFORMA

La pubblicazione del presente Avviso, unitamente al Provvedimento Autorizzativo della Vendita e alla Perizia di stima, sarà effettuata:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche
- sul sito www.fallcoaste.it
- sui sito www.asteannunci.it
- sul sito www.immobiliare.it

Gli offerenti possono ottenere delucidazioni per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, secondo quanto indicato nel relativo portale ai seguenti recapiti aste@fallco.it – tel. 0444346211.
Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate al Curatore con un preavviso di almeno 15 gg utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it oppure all'indirizzo pec lg6.2023lecce@pecliquidazionigiudiziali.it
18/11/2026, Lecce

Il Curatore
Avv. Marco Vantaggiato