

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale**P.E. n. 194/2023 R.G. Es. Imm.****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Professionista delegato, **Dott.ssa ALESSANDRA D'ORIA**, con Studio in Lecce (Le) alla Piazza Mazzini n. 47, tel. 360/375875, e-mail: alessandra.doria@libero.it, pec: alessandra.doria@pec.commercialisti.it;

- vista l'**Ordinanza di vendita** del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Perrone datata 20/05/2025;
- visto l'art. 591 bis cpc;

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno 03/10/2025 alle ore 11.00 si terrà la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO N. 2

CIVILE ABITAZIONE e LASTRICO SOLARE di pertinenza, in LECCE (LE) Via Zanardelli n. 33

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **CIVILE ABITAZIONE** al piano 6° (sesto) e **LASTRICO SOLARE** di pertinenza al piano 7° (settimo), sita in Comune di LECCE (LE) alla Via Zanardelli n. 33.

L'accesso avviene dal civico 33 di Via Zanardelli. Tramite atrio di ingresso e vano scala comune, oltre che ascensore condominiale, si giunge al piano 6° di riferimento dal quale si accede all'unità immobiliare.

Da una zona di ingresso si accede ad un ampio salone, collegato direttamente alla zona pranzo-cucina. Da un disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio. Dato lo sviluppo ad angolo, l'unità presenta aerazione naturale di tutti gli ambienti, e collegamento a camminamento esterno su tutto il perimetro e terrazza a livello.

Da scala condominiale si accede al lastrico solare di esclusiva proprietà, per la porzione coincidente con l'abitazione del piano inferiore, su cui insistono terminali degli impianti degli

appartamenti dei piani inferiori, e attrezzature tecnologiche.

L'abitazione ha una superficie lorda pari a 145 mq, oltre a 90 mq di camminamenti e terrazza a livello.

Il lastrico presenta una superficie di 122 mq.

Riportato nel NCEU del Comune di Lecce - Catasto Fabbricati - al **Foglio 228, Particella 497, Subalterno 77**, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale tot. 145 mq, posto al piano 6 (sesto); ed al **Foglio 228, Particella 497, Subalterno 289**, categoria F/5, consistenza 122 mq, posto al piano 7 (settimo); indirizzo: Via Giuseppe Zanardelli n. 33 (*proprietà per 1000/1000*).

Destinazione urbanistica:

Il bene ricade in Zona Urbanistica ZONA B10 *residenziale centrali miste a destinazioni direzionali-commerciali*, art. 52 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia n. 36950/68 del 21/04/1969; Licenza edilizia n. 39982/73 del 05/04/1973; Licenza edilizia n. 93776/73 del 28/05/1976; Abitabilità n. 3/A/79 del 22/10/1979; Integrazione all'Abitabilità n. 5/A/81 del 04/06/1981.

Difformità urbanistico-edilizie:

Non sono state rilevate difformità urbanistiche e/o catastali, pertanto il bene è conforme urbanisticamente e catastalmente.

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 cpc	RILANCIO MIN.	CAUZIONE
2	€ 344.097,00 *	€ 258.072,75 *	€ 4.000,00	10% del prezzo offerto

* eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

^^^

LOTTO N. 3

Unità immobiliare adibita ad UFFICIO, in LECCE (LE) Viale Della Libertà n. 26

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita ad **UFFICIO** al piano T (terra), sita in Comune di LECCE (LE) al Viale Della Libertà n. 26, angolo Via G. Leopardi.

L'accesso avviene dal civico 26 di Viale Della Libertà. Tramite atrio di ingresso e vano scala comune si giunge al piano di riferimento dal quale si accede all'unità immobiliare.

Da una zona di ingresso si accede ad un ampio open-space servito da terrazza a livello. Dallo stesso ingresso tramite un disimpegno, si accede a due sale adibite a studio e ai due servizi igienici. Lo sviluppo ad angolo permette all'unità immobiliare aerazione naturale di tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda pari a 120 mq, oltre a 16 mq di terrazza a livello.

Riportato nel NCEU del Comune di Lecce - Catasto Fabbricati - al **Foglio 214, Particella 1206, Subalterno 27**, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot. 120 mq, posto al piano T (terra); indirizzo: Viale Della Libertà n. 26 (*proprietà per 1000/1000*).

Destinazione urbanistica:

Il bene ricade in Zona Urbanistica ZONA B12 *residenziale urbane con edificazione a schiera ed in linea*, art. 54 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Pratiche edilizie:

Permesso di costruire n. 613/2005 del 12/05/2005.

Difformità urbanistico-edilizie:

Non sono state rilevate difformità urbanistiche e/o catastali, pertanto il bene è conforme urbanisticamente e catastalmente.

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 cpc	RILANCIO MIN.	CAUZIONE
3	€ 139.825,00 *	€ 104.868,75 *	€ 2.000,00	10% del prezzo offerto

* eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

^^^

LOTTO N. 4

Locale adibito a BOX AUTO, in LECCE (LE) Viale Leopardi n. 168

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a **BOX AUTO** al piano interrato, sita in Comune di LECCE (LE) al Viale Leopardi n. 168.

L'accesso avviene da rampa carrabile al civico 168 di Viale Leopardi. Risulta essere il primo alla sinistra dell'accesso al piano interrato.

L'unità ha una superficie lorda pari a 25 mq.

Riportato nel NCEU del Comune di Lecce - Catasto Fabbricati - al **Foglio 214, Particella 1206, Subalterno 17**, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale tot. 25 mq, posto al piano S1 (interrato); indirizzo: Viale Giacomo Leopardi n. 168 (*proprietà per 1000/1000*).

Destinazione urbanistica:

Il bene ricade in Zona Urbanistica ZONA B12 *residenziale urbane con edificazione a schiera ed in linea*, art. 54 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Pratiche edilizie:

Permesso di costruire n. 613/2005 del 12/05/2005.

Difformità urbanistico-edilizie:

Non sono state rilevate difformità urbanistiche e/o catastali, pertanto il bene è conforme urbanisticamente e catastalmente.

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 cpc	RILANCIO MIN.	CAUZIONE
4	€ 15.895,00 *	€ 11.921,25 *	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

* eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente

^^^

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto incaricato, reperibile su sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta 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.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare 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 e non 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi 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 posti in vendita.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura, e solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima. Altre formalità (es. fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, 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.

Ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., 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 Giudice dell'Esecuzione o al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio).

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al Professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite la piattaforma del

Gestore della vendita telematica **OXANET.IT S.r.l.**, con sede in Galatina (LE), al sito **www.garatelematica.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal Professionista delegato subito dopo aver terminato la verifica sulle offerte pervenute e **terminerà il 5° (quinto) giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata** (esclusi sabati, domeniche e festività). Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo** (esclusi: sabati, domeniche e festivi) **antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica**, 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 è irrevocabile e, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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 UNICO sul conto corrente del Gestore, le cui coordinate bancarie sono:

OXANET.IT S.p.a.

Conto cauzioni

N. Cod. IBAN: IT 49 H 01030 79651 000011677227

presso MONTE PASCHI DI SIENA, Filiale di Galatina (LE)

con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

Il Gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un "conto dedicato" sul quale dovranno transitare solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento / restituzione delle cauzioni.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo** (esclusi: sabati, domeniche e festivi) **antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica**, pena l'inammissibilità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del Gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

In caso di aggiudicazione, il **versamento del saldo prezzo** dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta, e in ogni caso **entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**, con le modalità che saranno comunicate a cura del Professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 20 co. 1, D.M. 32/2015, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- la lettura integrale dell'Ordinanza di vendita;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La sottoscritta è stata nominata altresì Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; alla stessa potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale venditepubbliche.giustizia.it (accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile"), ovvero con altro mezzo equipollente (richiesta email all'indirizzo del Professionista delegato).

Per quanto non espressamente riportato, si rimanda all'Ordinanza dispositiva della vendita, emessa in data 20/05/2025.

Lecce, 23 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Alessandra D'Oria