



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

P.E. n.387/2018 R.G.Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il professionista delegato **Dott. Comm. Pierantonio Cicirillo**, con studio in Lecce (Le) alla Via Benedetto Croce n.8, st. 0832/523309 e-mail pierantoniocicirillo@libero.it.

- Visto il Decreto del **G.E. Dott. Giancarlo Maggiore** del giorno 07/09/2021 con il quale manda al sottoscritto PD di inserire i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare 565/2018, classificati come Lotto 2, nel prossimo esperimento utile di vendita
- Vista l'Ordinanza di vendita del **G.E. Dott. Giancarlo Maggiore** del giorno 16/11/2021
- Vista la ratifica del **G.E. Dott. Giancarlo Maggiore** del giorno 12/01/2022, con la quale autorizza il rinvio dell'udienza di vendita, già fissata per il giorno 18/02/2022, non essendovi i tempi per eseguire la pubblicità a causa di un ritardo nel versamento delle spese
- visto l'art. 591 bis cpc

AVVISA

che il giorno **27/04/2022 dalle ore 10:00 alle ore 11:00**, presso la sala aste sita in Lecce alla via Adriatica n. 4/B – 2° piano, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del gestore

1) ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. www.fallcoaste.it

del seguente immobile, 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 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato e integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 2

A. Deposito commerciale a TAURISANO corso Umberto I 359 C, della superficie commerciale di 165,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si tratta di un locale al piano rialzato di un fabbricato di due piani fuori terra che comprende più unità immobiliari e occupa un lotto di terreno alla periferia sud est del centro abitato di Taurisano, interamente recintato, compreso tra corso Umberto I, contrada Morrone e via della Costituzione.

Identificazione catastale: foglio 12, particella 2198, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 146 mq, rendita 271,45 Euro, indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I, piano: TERRA, intestato a proprietario per 1/1.

Coerenze: sub 15, sub 1, sub 13 e sub 17 della stessa particella 2198.

B. Scoperto pertinenziale a TAURISANO corso Umberto I 359 C, della superficie commerciale di 250,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Si tratta dell'area scoperta di mq.250 interamente asfaltata retrostante il locale e che si estende fino a via della Costituzione da cui si accede attraverso un varco carrabile chiuso da un portone metallico.

Identificazione catastale: foglio 12, particella 2198, sub. 13 (catasto fabbricati), consistenza 250 mq, indirizzo catastale: via della Costituzione 20, intestato a e proprietari ciascuno di 1/2 "quote fittizie da regolare con atto pubblico".

Coerenze: via della Costituzione, sub 17, sub 2, sub 1 e sub 4 della p.lla 2198.

C. Scoperto pertinenziale a TAURISANO corso Umberto I 359 C, della superficie commerciale di 490,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà. Area scoperta, interamente asfaltata, di mq.490 antistante il fabbricato.

Identificazione catastale: foglio 12, particella 2198, sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 490 mq, indirizzo catastale: corso Umberto I n.359, intestato a e ciascuno proprietario di 1/6 e proprietario per 1/3 di "quote fittizie da regolare con atto pubblico".

Coerenze: corso Umberto I, sub 18, sub 17, sub 2 e sub 1 della p.lla 2198, p.lla 134.

D. TAURISANO corso Umberto I 359 C Identificazione catastale: foglio 12, particella 3514 (catasto terreni). Si tratta di un piccolo triangolo di terreno distaccato dalla p.lla 2198 ed annesso alla sede stradale di via della Costituzione.

Trattandosi di sede stradale già espropriata dal Comune di Taurisano la presente particella non è oggetto della presente vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera commissario ad acta n.2 del 31/05/1980, l'immobile ricade in zona B12 - residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Come da art. 46 delle NTA: Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti - manutenzione ordinaria e straordinaria, - risanamento igienico - edilizio; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione; - nuove costruzioni ed ampliamenti, con il rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 2,50 mc/mq. - Rapporto di copertura massimo, comprese eventuali costruzioni accessorie: RC = 0,50 mq/mq. - Altezza massima: H max = 11,00 m. - Numero dei piani fuori terra NP. = 3 (piani terra + 1 ° + 2°) - Arretramento dal filo stradale: secondo gli allineamenti prescritti nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e comunque non inferiore a m.5.

CONFORMITA' EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento per la realizzazione del bagno (che insiste peraltro sul sub 13 in comproprietà con) e costruzione di una tettoia sul piazzale antistante il locale (sub 15 di cui è comproprietario)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione dell'art.36 del DPR 380/01, accertamento di conformità) ma solo nella eventualità in cui si possa accertare la conformità dell'intervento sia all'epoca della realizzazione degli abusi, (cosa di cui non si può avere certezza) che al momento della loro regolarizzazione.

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

Costi di regolarizzazione: oblazione + oneri tecnici presentazione progetto: €3.200,00.

Per poter accertare la doppia conformità bisognerebbe conoscere la volumetria assentita, con la concessione edilizia originaria, che non è stato possibile rintracciare in Comune, e con gli eventuali atti autorizzativi di interventi edilizi realizzati sulle altre proprietà che costituiscono il fabbricato, e confrontarla con quella realmente insediata. Verifica questa non semplice sia per quanto riguarda la ricerca delle autorizzazioni sia perché coinvolgerebbe persone estranee alla procedura. Trattandosi di fabbricati realizzati su terreno in comproprietà indivisa dovranno essere coinvolti i proprietari interessati.

CONFORMITA' CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: sia nella planimetria catastale che in mappa non risultano né l'ampliamento relativo alla realizzazione abusiva del bagno né la tettoia sul piazzale antistante il fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza presso l'Agenzia delle entrate per l'inserimento in mappa della nuova sagoma dell'edificio e, quindi, richiesta di variazione di unità immobiliare urbana (DOCFA) con presentazione della planimetria aggiornata. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: imposte, bolli e oneri per prestazioni professionali: €2.000,00.

Trattandosi di fabbricati realizzati su terreno in comproprietà indivisa dovranno essere coinvolti tutti i proprietari.

CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna difformità.

PRATICHE EDILIZIE: La ricerca di atti autorizzativi effettuata presso il comune di Taurisano non ha dato esito positivo. È stata rintracciata una concessione del 1979 per la sopraelevazione al primo piano di un locale commerciale, che starebbe a dimostrare la

legittimità di quanto realizzato al piano rialzato, ma non l'atto autorizzativo dell'unità di cui si tratta.

STATO DI POSSESSO: in corso di liberazione limitatamente al lotto Il locale, individuato come corpo A, a detta del debitore, è attualmente nella sua disponibilità; al momento del sopralluogo risultava parzialmente occupato da merci. Le aree scoperte, corpo B e corpo C, sono in comproprietà indivisa con terzi estranei alla procedura. Infine, il corpo D non risulta più nella disponibilità del debitore poiché sede di strada comunale.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del 23/10/2020 del tecnico incaricato Ing. Caracciolo, reperibile sui siti pvp.giustizia.it, www.oxanet.it, www.fallcoaste.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it 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.

Prezzo base: €52.530,00, oltre oneri come per legge;

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc: €39.397,50

Rilancio minimo: €2.000,00;

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Si invitano, inoltre, gli interessati a prendere visione dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita pubblicato sui medesimi siti.

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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), 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 DELLA VENDITA TELEMATICA**

1) **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. www.fallcoaste.it**

Il “**manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica**” è consultabile all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione “**documenti**”, sottosezione “**portale delle vendite pubbliche**”.

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, ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 19/04/2022**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Per tutto quanto qui non riportato si fa espresso rinvio alle modalità previste sul portale delle vendite pubbliche del Ministero all’indirizzo sopra riportato, nell’ordinanza di vendita, nella perizia del Ct e nell’avviso. Tutto il materiale è reperibile sui siti sopraindicati.

Il delegato **Dott. Comm. Pierantonio Cicirillo** con studio in Lecce (Le) è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o **altro mezzo equipollente**.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica.

Il Professionista Delegato
Dott. Pierantonio Cicirillo