

R.G.E. Proc. 500/2017

*** Vendita A.: 25/11/2021 ore 17,00**

*** Info: Dr Stefano D'Elia**

*** Tel: 349/1927325**

LOTTO n. 1 – Lecce Piena proprietà per la quota di 1000 di 1000 di appartamento sito in Lecce, alla via di Casanello n. 46.

Composto da ingresso, soggiorno-pranzo al piano seminterrato, un bagno dotato di antibagno ed una camera da letto al piano ammezzato collegato da scala interna. Il bene è in buone condizioni di manutenzione generale.

Posto al piano seminterrato, terra e ammezzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 88,29.

L'immobile è censito in N.C.E.U. del Comune di Lecce, identificato:

foglio 259 mappale 3596 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 79 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano S1 - T, - rendita: €348,61.

Coerenze: a nord con p.lla 274, a est con p.lla 3597, a sud con via di Casanello. a ovest con p.lla 3598.

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti difformità: le opere di scavo e realizzazione del piano ammezzato devono ritenersi abusive in quanto non autorizzate da alcun titolo edilizio e non passibili di sanatoria poiché non conformi a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione relative alle zone A2.

Il vano indicato in planimetria catastale quale "disimpegno" era originariamente un pozzo di luce che è stato chiuso abusivamente; si ritiene sanabile la chiusura del vano "disimpegno" a mezzo Piano Casa in sanatoria, in quanto presumibilmente realizzato dopo l'entrata in vigore della Legge 14/2009; per le restanti irregolarità è necessario prevedere la demolizione e il ripristino dello status ante.

CONFORMITA' CATASTALE: Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'ultima planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato dei luoghi a meno della mancanza della finestra alta riscontrata nel vano "bagno" in sede di sopralluogo. La distribuzione interna del bene è risultata però non autorizzata da alcun titolo edilizio e dunque si rende necessario demolire gli abusi e riportare l'immobile allo status ante operam, come da planimetria catastale originaria del 1939. A fine lavori si renderà necessario riaccatastare il bene con la nuova distribuzione interna. Regularizzabili mediante presentazione di DOCfa.

PRATICHE EDILIZIE: Presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

L'immobile è occupato in virtù di contratto di affitto del tipo durata nove anni per l'importo di € 358,00 mensili stipulato in data 23/02/2017 con scadenza in 23/01/2026. Registrato a Lecce in data 25/02/2017 ai nn. 17022514204243768, il **contratto** è stato **stipulato in data antecedente il pignoramento**.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU del 14/05/2018, che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali 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	RILANCIO	CAUZIONE
€ 47.138,36	€ 1.000,00	€ 10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € **35.353,80**

LOTTO n. 2 – Lecce Piena proprietà per la quota di 1000 di 1000 di abitazione - rudere sito in Lecce (Lecce) via Ettore d'Amore già via Fiume 19 - 20. Il bene fa parte di un edificio residenziale di vetusta realizzazione composto da numerosi subalterni, che versa in stato di abbandono e degrado da tempo. Il subalterno 5 è da intendersi collocabile nella "porzione non ricostruita" dell'elaborato planimetrico presente in atti, dunque per

questo bene l'esatto posizionamento rispetto alla sagoma individuata risulta incerto e controverso. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 57,88.

L'immobile è censito in N.C.E.U. del Comune di Lecce, identificato:

- foglio 211 mappale 43 subalterno 5, categoria A/5, classe 3, superficie catastale 56 mq, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: 101,23 €

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA: Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE: Sono state riscontrate le seguenti difformità: - l'indirizzo riportato nei dati catastali non corrisponde all'attuale collocazione stradale dei beni non risultando più siti in via Fiume bensì in via Ettore d'Amore.

- il subalterno risulta accatastato come A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) ma allo stato risultano "unità collabenti" (F/2)

- il bene risulta parte della porzione non ricostruita dell'elaborato planimetrico in atti, dunque con collocazione planimetrica non certa.

Regolarizzabili mediante DOC.fa

PRATICHE EDILIZIE: Presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto essendo di vetusta costruzione

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU del 16/11/2018, che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali 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	RILANCIO	CAUZIONE
€ 2.939,85	€ 100,00	€ 10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 2.204,90

LOTTO n. 3 – Lecce Piena proprietà per la quota di 1000 di 1000 di abitazione - rudere sito in Lecce (Lecce) via Ettore d'Amore già via Fiume 19 - 20. Il bene fa parte di un edificio residenziale di vetusta realizzazione composto da numerosi subalterni, che versa in stato di abbandono e degrado da tempo. Non essendo presente in atti la planimetria catastale del subalterno 6 e non esistendo alcun riferimento grafico dello stesso, risulta complesso e incerto risalire a quale precisa porzione del fabbricato possa corrispondere. Il subalterno 6, inoltre, è da intendersi collocabile nella "porzione non ricostruita" dell'elaborato planimetrico presente in atti, dunque anche per questo bene l'esatto posizionamento rispetto alla sagoma individuata risulta incerto e controverso.

Posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva che non si è in grado di quantificare.

L'immobile è censito in N.C.E.U. del Comune di Lecce, identificato:

- foglio 211 mappale 43 subalterno 6, categoria A/5, classe 2, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T, - rendita: 151,84 €

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA: Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE: Sono state riscontrate le seguenti difformità: - l'indirizzo riportato nei dati catastali non corrisponde all'attuale collocazione stradale dei beni non risultando più siti in via Fiume bensì in via Ettore d'Amore.

- non è presente in atti la planimetria catastale del sub 6

- il subalterno risulta accatastato come A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) ma allo stato risultano "unità collabenti" (F/2)

- il bene risulta parte della porzione non ricostruita dell'elaborato planimetrico in atti, dunque con collocazione planimetrica non certa. Si ritiene opportuno sottolineare che il sub 6, sembrerebbe essere stato variato dall'Ufficio Catasto al sub 4, del quale comunque non è presente la planimetria.

Regolarizzabili mediante DOC.fa

PRATICHE EDILIZIE: Presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto essendo di vetusta costruzione

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU del 16/11/2018, che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali 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	RILANCIO	CAUZIONE
€ 2.962,50	€ 100,00	€ 10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 2.221,90

Termine presentazione offerta:

Entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica

Termine deposito cauzione:

Il versamento della cauzione deve avvenire prima di compilare l'offerta sul PVP. L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica

Gestore della vendita telematica

La vendita avrà luogo **telematicamente** innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica **Edicom Finance**. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale, www.garavirtuale.it.

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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), 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, ovvero 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. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Il versamento della cauzione in via telematica si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore dedicato alle cauzioni, **Edicom Finance**, dedicato alle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IBAN IT02A0326812000052914015770** con **unica causale "ASTA"**, senza ulteriori specificazioni di

dati identificativi della procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto suddetto entro il giorno precedente alla vendita.

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".

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. **In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.**

Si specifica che il presentatore dell'offerta deve obbligatoriamente coincidere con l'offerente, a pena di esclusione.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società **Edicom Finance**;

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **www.garavirtuale.it**;

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale sopra indicato e le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati.

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.

L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno 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.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Professionista delegato oppure consultare il sito www.oxanet.it.

Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.