

TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE**Fallimento n. 14/2021 R.F.****GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNA RITA PASCA****CURATORI: AVV. PROF. ULISSE COREA, DOTT. CARLO RUGGE**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE

Vendita in ambito concorsuale al miglior offerente, tramite procedura competitiva ex art. 107, c. 1 L.F. dei seguenti immobili:

* * * * *

LOTTO 1: APPARTAMENTO AD USO UFFICIO IN ROMA ALLA VIA BONCOMPAGNI N°61 CON RELATIVI ARREDI.

Descrizione: Unità immobiliare destinata catastalmente ad uffici al piano terzo di un edificio condominiale di tipo signorile sito in Roma alla via Boncompagni n°61. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo di un edificio condominiale di tipo signorile che si sviluppa su 6 piani fuori terra, in zona centrale, ad angolo tra via Boncompagni e via Romagna, presenta facciate accurate e di pregio rivestite in pietra per i primi due piani, con intonaci tradizionali ed elementi decorativi di facciata, quali cornici, modanature, marcapiani ai piani superiori. L'appartamento ha un'altezza netta interna di m. 3,30 e si compone di ingresso, disimpegno, n° 2 vani destinati ad uffici, sala riunioni, n° 2 vani destinati ad archivio, n° 2 servizi igienici di cui uno direttamente accessibile dal disimpegno principale e l'altro accessibile da vano destinato ad archivio.

Presenta pavimentazione in parquet, pareti in parte rivestite in legno, e parte con intonaci decorativi di colore chiaro, infissi esterni in legno di colore bianco e specchiature vetrate, infissi interni in legno con specchiature vetrate, impianto termico di riscaldamento/raffreddamento.

Identificazione catastale: N.C.E.U. di Roma foglio n°473 particella 45, sub. 20, cat. A/10, classe 7, cons. vani 7, sup. catastale mq. 154, rendita € 9.146,45 via Boncompagni n°61, piano 3

Indagini urbanistiche: il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente il 1967.

Conformità urbanistico-edilizia: immobile antecedente il 1967, originariamente destinato ad abitazione, per il quale non è stata fornita pratica edilizia per il cambio di destinazione da abitazione ad uffici. Inoltre rispetto alla planimetria catastale (variazione del 02.03.1992) risulta difforme per la piccola

modifica di tramezzature interne del disimpegno e w.c. posti a sx entrando nell'appartamento. Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante presentazione di partica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) presso il Comune di Roma, si prevede un costo presunto, comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche non inferiore a € 3.000,00.

Conformità catastale: il confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale evidenzia la medesima difformità dovuta alla piccola modifica di tramezzature interne del disimpegno e w.c. posti sul lato sinistro dell'appartamento entrando. Per la regolarizzazione catastale con l'aggiornamento si indica un costo presunto, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche non inferiore a € 2.000,00.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

BENI MOBILI: Frigorifero IGNIS, Scaldavivande, Macchina per caffè De Longhi, Frigorifero color legno, Armadio in legno bianco con 7 ante superiori e 7 ante inferiori, Letto matrimoniale con rete e materasso, Tavolo in legno e ferro, Lampada ferro e plastica, Tavolo in legno e ferro, Lampada ferro e plastica, Lampada a stelo, Porta TV nero, TV Toshiba, Scopa elettrica Elettrolux.

Valore immobiliare	€ 688.000,00
Valore mobiliare	€ 1.575,00
TOTALE	€ 689.575,00

* * * * *

Prezzo Base	Cauzione	Rilancio minimo
€ 689.575,00	10% del prezzo offerto	€ 3.000,00

* * * * *

TERMINI E DATE PER LA GARA

La vendita avverrà per via telematica attraverso la piattaforma www.garatelematica.it e avrà la durata di giorni 7 (sette):

- la gara inizierà il 14/10/2025 alle ore 9,00;
- la gara terminerà il 21/10/2025 alle ore 15,00.

Gli ulteriori termini, cui occorre prestare attenzione per la corretta partecipazione

alla gara, sono i seguenti:

- Il termine per il pagamento della cauzione è fissato per il **giorno 09/10/2025** (ossia 5 giorni prima dell'avvio della gara);
- Il termine per la registrazione all'asta di interesse sul sito www.garatelematica.it è fissato per il **giorno 09/10/2025** (ossia 5 giorni prima dell'avvio della gara);
- Come previsto nel regolamento, cui si rinvia, il file dell'offerta e gli allegati, in formato "pdf", devono essere trasmessi alla PEC del gestore oxanet@messaggipec.it **entro le ore 13:00 del giorno precedente** l'avvio delle operazioni di gara

INFORMAZIONI IMPORTANTI:

- **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**
I predetti beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU Ing. Mauro Pellè dell'08/01/2020 (e nei relativi documenti allegati) che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per le pratiche edilizie e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- **RINVIO AL REGOLAMENTO**
Per le modalità e le condizioni di partecipazione all'asta e lo svolgimento delle operazioni di gara si fa espresso rinvio al "Regolamento di gara telematica immobiliare" disponibile sul portale, che è parte integrante del presente avviso.
- **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**
Oltre al prezzo di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente le imposte, i tributi e gli oneri fiscali come per legge, il costo del notaio, gli eventuali oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, se sanabili, o per la demolizione, oltre alle commissioni d'asta ed i costi necessari per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica del cespite aggiudicato laddove necessario per la compravendita (sul punto si rinvia per ogni dettaglio al Regolamento citato, che, come detto, costituisce parte integrante del presente avviso).
- **TERMINI PER CAUZIONE E REGISTRAZIONE**
Si ribadisce che la registrazione al sito www.garatelematica.it, necessaria per la partecipazione all'asta, ed il pagamento della cauzione devono essere effettuate 5 giorni prima dell'avvio delle operazioni di gara.
- **SOSPENSIONE DELLA VENDITA PER OFFERTA MIGLIORATIVA**
È fatta salva la facoltà del curatore di sospendere la vendita, ex art. 107 comma 4° L.F., qualora pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, tramite P.E.C. all'indirizzo di posta elettronica del gestore oxanet@messaggipec.it offerta

irrevocabile d'acquisto migliorativa firmata digitalmente per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. La cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c intestato a Oxanet.it srl (IBAN: IT 49 H 01030 79651 000011677227) indicando nella causale il numero di procedura ed il lotto di riferimento. Dopo la presentazione dell'offerta migliorativa il gestore, sentito il Curatore, comunicherà all'aggiudicatario "provvisorio" la sospensione delle operazioni di vendita. Con ulteriore pec lo stesso gestore comunicherà all'aggiudicatario "provvisorio" ed al nuovo offerente la data e l'orario di inizio e termine della nuova asta che vedrà come partecipanti esclusivamente l'aggiudicatario risultato vincitore dalla prima gara ed il nuovo offerente. Tale ulteriore asta avrà la durata di un giorno come sarà specificamente comunicato nella pec di comunicazione.

Ulteriori casi di sospensione della procedura di vendita sono previsti al punto 15 del Regolamento cui si rinvia.

- **PUBBLICITA' SU P.V.P.**

Come previsto dall'art. 490 comma 1° cpc, il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato sul Portale delle Vendite Pubbliche, www.pvp.giustizia.it

- **PRECISAZIONE SULLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Il tutto viene venduto nello stato di fatto e di diritto attualmente esistente come risulta dalla citata perizia di stima 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;

- **VERSAMENTO DEL SALDO E STIPULA**

Il saldo prezzo e gli ulteriori oneri andranno versati entro 90 gg dalla data della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, in favore della CURATELA FALLIMENTARE PROC. N. 14/21 RF, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura concorsuale.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 90 giorni la cauzione sarà confiscata, fatta salva la proroga di ulteriori giorni 30 gg. eventualmente concessa dal Giudice Delegato, previa istanza.

L'aggiudicatario provvederà al rogito notarile entro il termine di 60 giorni decorrenti dal versamento del saldo prezzo.

Per informazioni rivolgersi:

- **OXANET.IT SRL**

Uff. 0836/569986 – 0836/569675

mob. 333/6689403

Pec: oxanet@messaggipec.it

e-mail: info@oxanet.it; aste@oxanet.it

- **IVG Lecce**

Uff. 0832/238205

Mob. 333/6689403

Pec: ivg@messaggipec.it

E-mail: info@ivglecce.com