

AVVISO DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE DI BENI IMMOBILI

- La Fondazione Casa Bianca (ex IPAB), in persona del Legale Rappresentante *pro tempore*, corrente in Lecce, piazzetta G. Pellegrino n. 8 (C.F.: 93102060758) e
- la Congregazione delle Suore Salesiane dei Sacri Cuori (già Istituto Sordomuti), in persona della Legale Rappresentante *pro tempore* corrente in Roma alla Via Tor de' Schiavi 404 (C.F.: 02641100587)

RENDONO NOTO

Che il giorno **14 febbraio 2025, alle ore 10.30** con continuazione, presso la sede della Fondazione Casa Bianca, sita in Lecce, piazzetta G. Pellegrino n. 8 si procederà alla vendita con offerte al rialzo, con le modalità di seguito disciplinate, degli immobili, di seguito indicati, di cui i predetti enti sono comproprietari ciascuno per 1/3 indiviso, per una quota totale indivisa oggetto di vendita con il presente avviso pari a 2/3. Si precisa che il restante terzo indiviso, di proprietà dell'Istituto per ciechi "Anna Antonacci", Ente Morale con sede in Lecce alla Via De Summa n. 1 (C.F.: 80011630755), è escluso dal presente avviso di vendita.

LOTTO UNICO COMPOSTO DALLE QUOTE INDIVISE PARI A 2/3 DELLA PROPRIETÀ DI DUE IMMOBILI:

IMMOBILE n. 1, SITO IN LECCE, VIA ABRAMO BALMES N. 23 p.t.

Unità immobiliare ubicata in Lecce, alla Via Abramo Balmes n. 23, posta a **piano terra** e costituita da tre vani, un cucinotto, un wc, ed un locale di sgombero non comunicante. Ha una struttura in muratura, compresa la copertura a volta. **Attualmente libero da persone, ma ingombro di cose da smaltire a cura dell'acquirente**

Dati catastali: foglio 259, particella 531 sub 7 e 8, Via Abramo Balmes n. 23, zona A1 "centro storico", categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4, totale mq 96 escluse aree scoperte, rendita € 247,90.

Valore unitario attualizzato per intera proprietà (100%) ad Aprile 2024 € 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00 euro), in base alla Relazione di stima particolareggiata dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, a firma dell'ing. Giuseppe Piccinno.

Destinazione d'uso attuale: civile abitazione.

IMMOBILE n. 2, SITO IN LECCE, VIA ABRAMO BALMES N. 19, primo piano

Unità immobiliare ubicata in Lecce alla Via Abramo Balmes, posta al **primo piano** e costituita da sei vani, ingresso, piccola cucina, wc ed un piccolo ripostiglio. I sei vani e l'ingresso hanno una copertura a volta, mentre la parte restante ha una copertura piana. A questo appartamento posto al primo piano si accede da una scalinata accessibile da un androne comune con altre unità immobiliari. Attraverso un'ulteriore scala di pertinenza esclusiva si accede alla terrazza dell'appartamento.

Attualmente libero da persone e cose.

Dati catastali: Foglio 259, particella 531 sub 9, Via Abramo Balmes n.19, zona A1 "centro storico ", categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5, totale mq 167, escluse aree scoperte, rendita € 581,01.

Valore unitario attualizzato ad Aprile 2024 € 107.500,00 (centosettemila-cinquecento/00 euro), in base alla relazione di stima particolareggiata dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, a firma dell'ing. Giuseppe Piccinno.

Destinazione d'uso attuale: civile abitazione.

Gli immobili in avviso fanno parte di un complesso edilizio tipico del centro storico leccese, la cui edificazione si è completata attraverso una serie di interventi stratificatisi nel tempo e di cui è impossibile stabilire una datazione precisa. Alcuni elementi decorativi parrebbero caratteristici del XIX, se non anteriori. La struttura portante è comunque in muratura con largo utilizzo della pietra leccese e del tufo locale.

Prezzo a base d'asta al rialzo dei due terzi indivisi dell'intero lotto è € 101.000,00 (centounomila/00 Euro), sulla base della relazione di stima citata, che si allega al presente bando e che deve essere consultata dall'offerente; ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

1) CONDIZIONI GENERALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità giuridica di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, e che siano titolari dei requisiti di cui al punto 3 delle *"Modalità di presentazione dell'offerta"* del presente avviso.

Tale avviso non vincola i suddetti comproprietari alla vendita del bene.

2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. La procedura sarà inizialmente espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo base. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base. Le offerte dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12 febbraio 2025 ed essere inviate esclusivamente tramite PEC all'indirizzo della Fondazione Casa Bianca: info@pec.fondazionecasabianca.it**. L'oggetto della PEC dovrà recare la seguente dicitura: **"Partecipazione asta pubblica del 14 febbraio 2025 - Alienazione quote indivise immobili Via Abramo Balmes, Lotto unico"** e dovranno essere acclusi gli allegati di cui ai punti successivi, debitamente sottoscritti digitalmente o, in alternativa, sottoscritti con firma grafica e scansionati, allegando a corredo copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente o del suo legale rappresentante, pena l'esclusione dalla procedura. 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 destinatario. Il recapito tempestivo dell'offerta rimane ad esclusivo rischio dei mittenti qualora per qualsiasi motivo, ivi compreso il malfunzionamento del sistema di posta certificata, non dovesse pervenire nei termini e nei modi previsti. Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello **Allegato 1** del presente avviso di vendita, pubblicato sul sito del Comune di Lecce e della Regione Puglia. Il predetto modello potrà essere richiesto anche all'indirizzo mail: info@pec.fondazionecasabianca.it. Il prezzo oggetto dell'offerta potrà essere pari al valore a base d'asta o in aumento rispetto allo stesso, e sarà espresso in cifre e lettere. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta espressi in cifre ed in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la proprietà. 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.
3. Sono ammissibili le **offerte per procura**, purché le procure siano speciali, conferite con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e allegate in copia autentica alla PEC di invio dell'offerta. Se le offerte sono presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

4. **Unitamente all'offerta** di cui al punto 1), i candidati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, la dichiarazione resa ai sensi del DPR n 445/2000 e ss.mm.ii, relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello **Allegato 2** del presente avviso pubblicato sul sito del Comune di Lecce e della Regione Puglia. Il predetto modello potrà essere richiesto anche all'indirizzo mail: info@pec.fondazionecasabianca.it
5. Alla PEC dovrà altresì essere allegata, a pena di inammissibilità dell'offerta, la **ricevuta del bonifico di versamento della cauzione, pari ad € 3.000,00**, da effettuarsi sul conto intestato a Fondazione Casa Bianca, IBAN IT37A0306909606100000189795, con specifica causale "*Cauzione avviso di vendita quote immobili via Balmes*"
6. Le offerte formulate in modo difforme da quanto previsto al presente articolo, o mancanti dei necessari allegati, o corredate da allegati privi di sottoscrizione (come sopra indicato) saranno ritenute nulle. Tuttavia l'utilizzo dei moduli predisposti ed allegati al presente avviso non è obbligatorio purché siano comunque resi tutti i dati e le dichiarazioni in essi previste.
7. I soggetti interessati all'acquisto che vogliano consultare la documentazione tecnica estimativa originale relativa all'immobile, o che, previo appuntamento, abbiano interesse a visitare gli immobili medesimi, potranno contattare l'Avv. Riccardo Leone (email avvocato@riccardoleone.it; cell. 338 3853102).

3) INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE ATTRAVERSO OFFERTE AL RIALZO

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il 14 febbraio 2025 alle ore 10.30** presso la sede della Fondazione Casa Bianca Onlus, sita in Lecce, piazzetta G. Pellegrino n. 8 una Commissione, costituita da due rappresentanti degli enti comproprietari delle quote degli immobili oggetto del presente avviso, procederà alla verifica delle offerte pervenute, ammettendo alla fase successiva gli offerenti che abbiano presentato la propria offerta in ossequio a quanto previsto dal presente avviso.
2. Si procederà, quindi, alla presenza degli offerenti regolarmente ammessi, ad una gara al rialzo, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con offerte in aumento con un rilancio minimo di € 1.000,00. Le offerte saranno formulate oralmente dai presenti ed all'uopo verbalizzate dalla Commissione. Tra un'offerta e l'altra non dovranno decorrere più di 3 minuti. Decorso tale termine si procederà

all'aggiudicazione del lotto unico, consistente nei 2/3 indivisi degli interi immobili, a favore di chi a tale momento risulti il migliore offerente.

3. Nel caso in cui nessuno proceda a formulare alcuna offerta in aumento, o nel caso in cui nessuno di coloro che abbiano presentato le offerte sia presente, si procederà all'aggiudicazione del lotto unico, consistente nei 2/3 indivisi degli interi immobili, a favore di colui il quale ha fatto pervenire la PEC di cui alla prima fase, recante l'offerta maggiore. Qualora più offerenti abbiano formulato offerta con uguale valore economico, che risulti il più elevato pervenuto, in mancanza di offerte al rialzo, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. L'aggiudicazione della gara con la designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo base.

4. L'esito delle operazioni sarà riportato in apposito verbale, che non terrà luogo né avrà valore di contratto, ma vincolerà l'aggiudicatario determinando la perdita della cauzione ove non provveda a versare l'acconto del 20% sul prezzo definitivo in conformità a quanto previsto negli articoli successivi.

5. Le quote di 2/3 indivisi di entrambi gli immobili facenti parte del lotto unico saranno vendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze e parti comuni, diritti, servitù attive e passive, oneri, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanistica e dal PRG. Gli offerenti, con la sottoscrizione dell'Allegato 2, dichiarano di conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto della vendita e dichiarano di essere a conoscenza della situazione urbanistica, catastale ed ipotecaria nonché dell'attuale stato di destinazione e manutenzione, esonerano espressamente i venditori da ogni responsabilità al riguardo. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

6. In riferimento agli oneri urbanistici, a tutti gli impianti tecnologici esistenti sugli immobili oggetto del presente avviso, nonché adeguamenti ed adempimenti normativi vari, sarà l'aggiudicatario a provvedere all'adeguamento degli stessi, ed a dotarli delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza, rinunciando a qualsiasi garanzia nei confronti della parte alienante sulla conformità degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza. Di tale onere, oltre che dello stato degli immobili, si è tenuto conto in sede di determinazione dell'importo a base d'asta.

7. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario sarà trattenuto in acconto sul

prezzo di vendita, ed avrà valore di caparra confirmatoria, da integrarsi con l'ulteriore versamento disposto ai sensi del successivo paragrafo.

8. La cauzione versata sarà invece restituita agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

4) STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

1. Gli enti comproprietari delle quote dei beni immobili oggetto della vendita comunicheranno all'offerente aggiudicatario della gara, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, la data entro cui sarà tenuto a versare, a titolo di **acconto e caparra confirmatoria, il 20% del prezzo di aggiudicazione**, nonché il termine, da considerarsi essenziale in favore dei venditori, entro il quale si dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un notaio di fiducia prescelto dallo stesso aggiudicatario e comunicato ai venditori con un preavviso di almeno 15 giorni.

2. Il versamento di cui al punto 1 del presente paragrafo deve essere effettuato mediante due bonifici bancari, ciascuno nella misura del 50% del dovuto, in favore dei due comproprietari indicando come causale *"acconto-caparra per acquisto quote immobili Via Balmes lotto unico"*. Le rispettive coordinate bancarie saranno rese note con la comunicazione di cui al punto precedente.

3. In caso di mancato versamento entro i termini comunicati, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto. In tal caso i venditori si riservano la facoltà di designare, quale contraente, chi abbia presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

4. Il prezzo offerto, detratto l'importo già versato, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento della stipula del rogito con le modalità di cui ai punti precedenti.

5. Le spese contrattuali, nonché le imposte fiscali competono per intero all'acquirente.

6. Eventuali mediazioni per l'acquisto degli immobili da parte di Agenzie o operatori qualificati non comporteranno alcun costo per gli enti venditori ma gli oneri graveranno in via esclusiva sull'acquirente

DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente avviso pubblico costituisce atto esecutivo delle decisioni assunte da ciascun ente proprietario attraverso i propri organi gestionali.

2. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cc, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs.

24/02/1998 n. 58.

2. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento a cui potranno essere chieste informazioni in merito alla presente procedura è l'Avv. Maria Cristina Rizzo (email avvcristinarizzo@virgilio.it; cell. 329 317 8202)

3. Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione alla presente procedura si adirà l'Autorità Giudiziaria del Foro di Lecce.

4. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento alla Legge ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827, nonché tutte le altre norme vigenti in materia.

5. I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente avviso. In particolare accettano di partecipare alla compravendita della piena proprietà delle quote indivise pari a 2/3 degli immobili del presente avviso, consapevoli che il restante terzo - escluso dalla vendita - è di proprietà dell'Istituto per ciechi "Anna Antonacci", Ente Morale con sede in Lecce alla Via De Summa n. 1 (C.F.: 80011630755), ed espressamente esonerano da ogni responsabilità la Congregazione delle Suore Salesiane dei Sacri Cuori (già Istituto Sordomuti) e la Fondazione Casa Bianca (ex IPAB), in persona dei rispettivi Legali Rappresentanti *pro tempore* e i loro legali rappresentanti e/o incaricati.

6. Si informa, ai sensi della vigente normativa sulla privacy, che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, confermando i dati richiesti, ne autorizzano l'utilizzazione limitatamente agli adempimenti della procedura di gara. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

7. L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati é disciplinato dalla L. 241/90.

8. Si rammenta che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art. 76 D.P.R. 28/12/2000 n. 445). In ordine alla veridicità delle dichiarazioni la proprietà potrà procedere a verifiche d'ufficio.

Lecce, 09 gennaio 2025

Il Responsabile del procedimento

Avv. Cristina Rizzo