



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

TRIBUNALE DI LECCE  
Sezione Commerciale

n. 59/2016 R.F

IL GIUDICE DELEGATO  
Dott. ANTONIO BARBETTA

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

FALLIMENTO N. 59/2016 R.F.

1. Visto il supplemento del programma di liquidazione ex art. 104-ter l.f. predisposto dal Curatore e approvato dal Giudice Delegato 11/06/2021, nonché autorizzato all'esecuzione degli atti ad esso conformi;
  2. Esaminata la documentazione del procedimento fallimentare in epigrafe;
  3. Visto il supplemento della relazione peritale depositato in data 23/01/2023 dal tecnico incaricato della stima dei beni;
  4. Ritenuto di disporre la vendita dei beni sottoindicati con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, 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 febbraio 2015, n. 32;
- indicazione del lotto:

Lotto 2 (UNICO) immobile A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'abitazione Sita in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Identificata al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] e foglio 87 mappale 325 subalterno 6, categoria A3 classe 4, superficie catastale 212 composto da vani 9,5, posto al piano 1-2 -rendita: €. 353 26.

STATO DI POSSESSO:

Occupato da SIGNOR [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente  
domanda giudiziale derivante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di DI [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI LECCE in data 04/05/2017 ai nn. rep. 14869/2017 trascritto a LECCE in data 09/05/2017 ai nn. 11099 r.p. - 14628 r.g.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

TRIBUNALE DI LECCE

FINANZIAMENTO a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. A R.L., contro [REDACTED] A, a firma di notaio [REDACTED] in data 30/09/1998 ai nn. Rep. 62852 iscritto a LECCE in data 02/10/1998 ai nn. 4083 r.p. - 29390 r.g. importo ipoteca: 126.000.000 lire importo capitale: 66.000.000 lire;

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. COD. FISC. 11210661002, contro [REDACTED] a firma di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 19/05/2015 ai nn. Rep. 930/5915 iscritto a LECCE in data 20/05/2015 ai nn. 1466 R.p. - 14537 R.g. importo ipoteca: 291.066,58 EURO importo capitale: 145.533,29 EURO
- Sentenza di fallimento derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE c.f. 80012740751 in data 15/11/2016 ai nn. rep. 1615/16 trascritto a LECCE in data 02/02/2017 ai nn. 2912 r.p. - 3719 r.g.

*Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta difforme dalla Concessione Edilizia del 1981. Le opere abusive riguardano un ampliamento al Piano Primo per la realizzazione di un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, una centrale idrica ed un terrazzino sul porticato.

Inoltre, al Piano Terrazzo, è stata realizzata un'ampia lavanderia con centrale termica e bagno, regolarizzabili mediante permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01. Per la regolarizzazione delle opere abusive, modifiche interne, di prospetto e ampliamento, è necessario richiedere un permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01.

richiesta permesso di costruire ex art. 36 dpr 380/01 - spese tecniche: € 3.500,00 richiesta permesso di costruire ex art. 36 dpr 380/01 - oblazione (doppio degli oneri concessori): € 14.657,00.

**Oneri totali: € 18.157,00**

*Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali.

regolarizzabili mediante Variazione catastale (docfa) Catastalmente l'immobile risulta intestato solo al Signor [REDACTED]

*Pratiche Edilizie:*

P.E. n. 554/81 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato per Civile Abitazione intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 21/12/1979 rilasciata in data 05/02/1981- n. prot. 18594/79.

Valore complessivo diritto e quota (1000/1000): €. 109.784,50

**Lotto 2 (UNICO) immobile B**

Piena proprietà per la quota di 24/48 di GARAGE sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 87 mappale 325 subalterno 4, categoria C/6 classe 4, superficie catastale 35, composto da vani 29 mq, posto al piano Terra, rendita: €. 49,42.

Valore complessivo diritto e quota (24/48): €. 6.525,00

## TRIBUNALE DI LECCE

Pertanto il valore complessivo degli immobili A e B del LOTTO 2 (unico) è di € 116.309,50 su cui effettuare la riduzione del 15% e la decurtazione di € 18.157,00 degli oneri a carico dell'aggiudicatario e quindi:

Prezzo base d'asta: € 80.706,08

Rilancio minimo: € 2.000,00;

Cauzione: 10%

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 epc.

5. Visti gli art. 569 c.p.c. e ss. e l'art. 107 L.F.

p.q.m.

I.- DISPONE la vendita del compendio immobiliare nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando il Curatore Fallimentare dott.ssa Stefania Mirizzi con studio in Lecce alla via G. Gentile, 12 che dovrà procedere alla vendita senza incanto esclusivamente in via telematica in modalità asincrona.

II.- DISPONE che le operazioni relative alla vendita si svolgano secondo le modalità precisate come di seguito, nel rispetto del termine di novanta giorni di cui all'art. 569 co. 3, primo periodo, per la presentazione delle offerte d'acquisto, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, che sarà richiesta entro 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega.

### 1. Avviso di vendita

- a) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al Curatore Fallimentare, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), come indicato al successivo punto 4.a;
- b) la data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, festivi) successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza.
- c) per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti.

In particolare, dovrà essere:

- 1) indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal Curatore Fallimentare, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, che determinino la nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- 2) precisato che 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

## TRIBUNALE DI LECCE

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

3) precisato che 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, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

4) precisato che la vendita fallimentare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

5) evidenziato che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: 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;

6) 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;

7) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Curatore Fallimentare;

8) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) il prezzo-base sarà quello indicato conclusivamente nella perizia di stima.

e) l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato.

f) sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente 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;

g) si indicherà il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203 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 essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni.

h) si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

## 2. Pubblicità

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti a cura del curatore:

- Pubblicazione nel termine di 60 giorni già sopra indicato dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 - bis c.p.c.;
- Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;
- Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia") per le procedure con numero di ruolo dispari ovvero di "La Gazzetta del Mezzogiorno" per le procedure con numero di ruolo pari, oltre all'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
- Pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;
- Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su [immobiliare.it](http://immobiliare.it).

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; sarà omesso il nominativo del debitore.

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Curatore Fallimentare, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

## 3. Offerte di acquisto

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 al successivo punto 4.a.

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](mailto: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 sia 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

## TRIBUNALE DI LECCE

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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
  - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
  - per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

### L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo fallimentare della procedura;
  - il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
  - l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
  - la data delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA";
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
  - documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali;

## TRIBUNALE DI LECCE

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- 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 sul conto corrente del gestore.** Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **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;** qualora il Curatore Fallimentare non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile.
- 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](http://pst.giustizia.it). accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali"
- In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, **esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).**
- L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

#### 4. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL via Enrico Fermi 134, agenzia di Vicenza. 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 tramite bonifico sul c/c bancario del gestore della vendita telematica, le cui coordinate IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203, causale: "ASTA" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;
- b) 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 (inserire il link della pagina del sito); il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Curatore Fallimentare.

## TRIBUNALE DI LECCE

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Curatore Fallimentare.

### 5. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale di cui al precedente punto 4.b). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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.

Nel giorno prefissato il Curatore Fallimentare:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione, sulla base dell'elenco dei bonifici ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno precedente l'asta;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### 6. Gara e aggiudicazione

a) 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.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Curatore Fallimentare aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Curatore Fallimentare, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

TRIBUNALE DI LECCE

- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Curatore Fallimentare, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Curatore Fallimentare si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GD, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Curatore Fallimentare l'elenco delle offerte in aumento;
  - il Curatore Fallimentare provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
  - tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
- g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.. Il Curatore Fallimentare procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.
- h) Laddove la prima vendita vada deserta, il Curatore Fallimentare procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.
- i) In caso di aggiudicazione, il Curatore Fallimentare trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita (allegandovi il report prodotto e inviato tramite pec dal gestore).
- l) Dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il Curatore Fallimentare ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.
- m) **Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Curatore Fallimentare segnalerà altresì al GD, ai sensi dell'art. 104 comma 8 c.f., se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.**
- n) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Curatore Fallimentare farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

## TRIBUNALE DI LECCE

### 7. Somme di denaro a disposizione della procedura

a) Il Curatore Fallimentare ha già acceso, presso la Monte dei Paschi di Siena di Lecce in piazza Mazzini un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura.

III.-NOMINA Custode (ove non sia stato già precedentemente officiato altro Professionista o l'Istituto Vendite Giudiziarie), il medesimo Curatore Fallimentare (ovvero, se quest'ultimo non intenda assumere anche tale ufficio, l'Istituto Vendite Giudiziarie).

IV. MANDA al Custode di svolgere l'incarico secondo le modalità di seguito precisate:

1) effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, presentandosi con copia del provvedimento di nomina, e rediga apposito verbale verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;

2) coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice in tutte le attività necessarie alla stima, ivi compreso, ove necessario, l'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata e eventuale assistenza della Forza pubblica;

3) comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene; segnali immediatamente al Giudice ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

4) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal GD) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;

5) accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura **esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o altro mezzo equipollente** organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornisca, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche);

6) coordini la propria attività con quella del Curatore Fallimentare (ove si tratti di soggetti distinti);

7) formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico, che saranno poste a carico del procedente o del surrogante;

8) presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma

TRIBUNALE DI LECCE

restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su richiesta.

V. PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE.

- a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il Curatore Fallimentare, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti;
- b) relativamente agli immobili non destinati ad abitazione dell'esecutato e dei suoi familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili pignorati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;
- c) In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

VI.- DISPONE che, esaurita la vendita del compendio, il Curatore Fallimentare:

- a) predisponga, entro 60 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la minuta del decreto di trasferimento; unitamente alla minuta del decreto di trasferimento depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese, assieme all'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura; 3) le visure ipotecarie sintetiche per immobile e quelle catastali aggiornate (cioè relative al periodo successivo a quello coperto dalle visure già depositate ex art. 567 c.p.c.);

E' raccomandata la segnalazione al GD, da parte del Curatore Fallimentare, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del GD, il Delegato dovrà depositare apposita istanza.

VII.- Prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Curatore Fallimentare notificherà la presente ordinanza ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Lecce, 14/08/2023

Il Giudice Delegato

IL GIUDICE  
Dott. Antonio Barbetta

TRIBUNALE DI LECCE  
D.P.R.  
CANTIERA



14/08/2023  
ASS. FALLIMENTARE  
Dr.ssa Stefania SPECCHIA