



TRIBUNALE DI LECCE
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

n. 195/2022 R.G.Es. Imm.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Giancarlo Maggiore

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 195/2022 R.G.E.

letti gli atti del procedimento n. 195/2022 R.g.e.;

sentite le parti;

applicati gli artt. 559 - 569 - 591 bis c.p.c., 179 *ter* disp. att. c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati 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 dei lotti:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo e posto auto scoperto a piano terra in via Lupiae al n. 44/G, all'interno di uno stabile composto da complessivi quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

TRIBUNALE DI LECCE

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, veranda ad uso cucina con affaccio sul retro, due camere da letto con affaccio su un balcone prospiciente via Lupiac, e un bagno, mentre il posto auto al piano terra è situato all'interno di una area condominiale scoperta.

Identificazione catastale:

Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 15 - categoria: A/3 (appartamento) - classe - 5 - consistenza 4,5 vani - sup. catastale Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte 77 mq - rendita: euro 499,67; foglio 215 - p.lla 153 - sub. 10 - categoria: C/6 (posto auto scoperto) - classe - 2 - consistenza 10 mq - sup. catastale Totale: 10 mq - rendita: euro 37,70, intestati a: -----

----- nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. ----- proprietà per 1000/1000 ISTRUMENTO
(Atto Pubblico) del 17.02.1997 Pubblico Ufficiale NOT. M.
ANGLANA Sede LECCE (LE) Repertorio n. ----- -
COMPRAVENDITA Voltura n. ----/1997 in atti dal 21/05/1997.

Stato di possesso:

Posto auto: libero;

Appartamento: locato con contratto non opponibile alla procedura.

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 - residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una Concessione Edilizia N°---/95 protocollo N. -----/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ----- del 29/07/95 n. ---- per l'esecuzione di lavori di costruzione di un

TRIBUNALE DI LECCE

fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva Agibilità n. ----/97 Protocollo n. -----. Da sopralluogo effettuato, all'interno dell'appartamento al piano primo, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N° ----/95 protocollo N. -----/93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una porzione di superficie, costitutiva il vano cucina, che da progetto approvato dal comune di Lecce era destinata a costituire uno spazio esterno, ma che invece, difformemente dal titolo edilizio approvato, è stata chiusa attraverso infissi e trasformata in veranda. Tale situazione comporta una alterazione della superficie, oltre che un aumento di volumetria. Per il vano cucina, realizzato su superficie regolarmente edificata in base a Licenza Edilizia n° ----/95 protocollo N. -----/93 del 31.01.1995 concessa dal Comune di Lecce, al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino degli stessi attraverso la rimozione degli infissi presenti e lo spostamento degli attacchi relativi alla cucina nel vano soggiorno mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 3.000,00 per spese di adeguamento, sanzioni, oblazioni e oneri comunali, €. 9.000,00 per spese tecniche (SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, SCIA per demolizione e ripristino luoghi, SCIA per manutenzione straordinaria per spostamento impianti cucina).

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi,

TRIBUNALE DI LECCE

dunque, a seguito della eliminazione della veranda esterna e a seguito di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, non sarà necessario alcun aggiornamento.

PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla Concessione Edilizia N° [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95 n. [REDACTED]. Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED].

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 35.746,00	€. 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 26.809,50.
Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio con retrostante scoperto al piano terra e sotto negozio al piano interrato, in via Lupiae al n.44/H, all'interno di uno stabile composto da tre piani fuori terra.

Il negozio è composto da un vano di dimensione rettangolare con n°2 ingressi vetrati su Via Lupiae, relativi servizi composti da un antibagno e bagno, un vano scala di collegamento con il sotto negozio al piano interrato oltre ad uno scoperto retrostante al piano terra. Al sotto negozio al piano interrato è possibile accedere anche da saracinesca posta al piano interrato in adiacenza ai box auto.

Il Lotto così come descritto è costituito da una superficie lorda complessiva di mq 165, di cui mq 65.00 di negozio al piano terra, mq 45.00 di sotto negozio al piano interrato, mq 55.00 di scoperto al piano terra.

Identificazione catastale:

Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 12 - categoria:

TRIBUNALE DI LECCE

C/1 (negozi) - classe - 7 - consistenza mq 94 - sup. catastale totale: 110 mq - rendita: euro 2.640,95 - intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - piena proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 17.05.1999 Pubblico Ufficiale ANGLANA MASSIMO Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] 1999 in atti dal 02/06/1999.

Stato di possesso:

L'immobile è locato con contratto di locazione opponibile alla procedura, della durata di anni 6 con decorrenza 01.12.2019, al canone annuo di euro 9.600,00.

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 - residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A. Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una Concessione Edilizia N° [REDACTED] 95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95 n. [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva Agibilità n. [REDACTED] 97 Protocollo n. [REDACTED]

Da sopralluogo effettuato, all'interno del locale commerciale al piano terra il CTU ha riscontrato difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N° [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni.

TRIBUNALE DI LECCE

Al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 1.000,00 per spese di adeguamento, sanzioni, oblazioni e oneri comunali, €. 3.000,00 per spese tecniche (SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna).

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata difforme dallo stato dei luoghi, sarà dunque necessario un aggiornamento. **SPESE DI REGOLARIZZAZIONE** (valore stimato indicativo): €. 2.000.

PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla Concessione Edilizia N° [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED] 93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95 n. [REDACTED]. Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED].

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 95.723,75	€. 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 71.792,81.
Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito nel comune di Lecce in via Lupiae al n. 44/G, al piano interrato di uno stabile composto da complessivi quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Al garage si accede da via Lupiae al n. 44/G. Una rampa, comune ad altra proprietà, permette di scendere al livello interrato dove vi sono tre vani box, un sotto negozio (LOTTO 2), vani tecnici ed un vano scala di collegamento con il piano terra.

TRIBUNALE DI LECCE

Il bene oggetto di pignoramento, individuato catastalmente dal sub 6, è il terzo a destra scendendo dalla rampa e percorrendo lo spazio di manovra. Il garage è composto da un vano di dimensione rettangolare.

Sono evidenti diffusi fenomeni di muffe sia sulle murature, sia sul pavimento. La presenza di muffe e umidità di risalita è presente anche sulla pavimentazione esterna al box, ovvero su tutta l'area di manovra.

Il Lotto 3 così come descritto è costituito da una superficie lorda complessiva pari a mq 25,00.

Identificazione catastale:

Comune di Lecce - foglio 215 - p.lla 153 - sub. 6 - categoria: C/6 (garage) - classe - 4 - consistenza 20 mq - sup. catastale Totale: 25 mq - rendita: euro 103,29; - intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 17.02.1997 Pubblico Ufficiale NOT. M. ANGLANA Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] COMPRAVENDITA Voltura n. [REDACTED] 997 in atti dal 21/05/1997.

Stato di possesso:

Libero

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B11 - residenziali urbane dense" REGOLAMENTATE DAGLI ART. 53 delle N.T.A.

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è presente una Concessione Edilizia N° [REDACTED] 95 protocollo N. [REDACTED] /93 del 31.01.1995 e

TRIBUNALE DI LECCE

successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95 n. [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato alla Via Lupiae, composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, box e servizi, piano terra destinato a negozi, piano primo destinato a studi professionali, piano secondo e terzo destinati a civili abitazioni e successiva Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo) €. 0,00

Conformità catastale:

La planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi.

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 0,00.

PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla Concessione Edilizia N° [REDACTED] 95 protocollo N. [REDACTED] /93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. [REDACTED] del 29/07/95 n. [REDACTED]. Agibilità n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED].

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 5.837,50	€. 500,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 4.378,13. Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rurale e terreno agricolo, siti nel comune di Galatina.

Immobile distinto al NCEU Comune di Galatina, foglio 68 - particella 10 (fabbricato rurale) - particella 11 (terreno). All'immobile oggetto di pignoramento si arriva da una traversa della SP 18 Galatina - Collemeto, denominata Via dei Ciliegi, in

TRIBUNALE DI LECCE

Contrada lo Vita, proseguendo sulla quale si arriva alla via denominata vicinale Guidano, e dopo circa 1,00 Km, sulla sinistra si arriva alla proprietà, alla quale si accede da un cancello in ferro posto su una recinzione metallica.

Si precisa che sulla P.lla 11 (terreno) è presente un Procedimento di Espropriazione per pubblica utilità costituito da asservimento coattivo per passaggio di cavidotto aereo con relativa posa sul terreno e nel sottosuolo di un palo di sostegno con espropriazione di una Superficie Totale di asservimento pari a 756,48 mq e Lunghezza del tratto pari a 189,12 metri.

Superficie lorda complessiva 117.120,00 mq (ha 11, are 71, ca 20), di cui 146,00 mq (01 are, 46 ca) di seminativo, 116.974,00 mq (ha 11, are 69, ca 74) di uliveto, oltre a 37,00 mq fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

Comune di Galatina - foglio 68 - p.lla 11 - Porz AA - SEMINATIVO - classe - 3 - Superficie are 01 ca 46 - Reddito Dominicale euro 0,49 - Reddito Agrario euro 271,85 - Porz AB - ULIVETO - classe - 3 - Superficie ha 11 are 69 ca 74 - Reddito Dominicale euro 271,85 - Reddito Agrario euro 271,85; foglio 68 - p.lla 10 - Qualità Classe FABB DIRUTO - Superficie 37 mq; intestati a: [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] - proprietà per 1000/1000 - Atto del 12.02.2004 Pubblico Ufficiale ANGLANA MASSIMO Sede [REDACTED] (LE) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] 004 Reparto PI di LECCE in atti dal 10/03/2004

Stato di possesso:

Libero

Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Galatina, approvato con Delibera Consiglio Comunale n.62 del 06/12/2005

TRIBUNALE DI LECCE

e successive varianti, in zona "E3 - zone agricole" regolamentate dall' art. 5.2.4 delle N.T.A.

1. Sono le zone che in base all'analisi geomorfologica ed agricola risultano di normale sensibilità idrogeologica e ambientale. Sono aree destinate al mantenimento e all'incremento della produzione agricola e delle attività ad essa connesse. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 punto g) della L.R. n. 56/80 i nuovi interventi in tali zone sono così disciplinati:

- Lotto minimo di intervento: 10.000 mq;
- Iff (indice di fabbricabilità fondiaria): 0.05 mc/mq (nell'ambito del quale 0.03 mc/mq possono essere destinati a residenze;
- H max (altezza massima): ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
- Rc (Rapporto di copertura): secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;
- Dc (Distanza dai confini): \geq ml 10,00;
- Df (Distanza dai fabbricati): \geq ml 20,00;
- Ds (Distanza dal ciglio delle strade): comunali, \geq ml 10,00; provinciali, regionali, statali, secondo DIM 01.08.58 (...);

2. In esse sono ammesse residenze, impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto di produzione agricola (...), attività industriali connesse con l'agricoltura, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, silos ed altri impianti di immagazzinaggio, industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazioni, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; sono inoltre ammesse attività di produzione e trasformazione di energia eolica, solare, fotovoltaica, ecc.

TRIBUNALE DI LECCE

(...)

3. E' consentita l'instalazione di serre. (...)
4. E' consentita l'attività agrituristica (...)
5. E' consentito l'insediamento di attività pericolose (...)
6. E' consentita l'attività di rottamazione auto (..)

Dal sopralluogo effettuato il CTU ha rilevato che il terreno risulta essere un terreno recintato a Nord, a confine con Strada Vicinale Guidano, da recinzione metallica costituita da pali e rete metallici, mentre sui restanti lati non risulta esserci alcuna recinzione. Sul terreno risultano piantumati un totale di circa 800 alberi di ulivo di età giovane, di circa due anni. Il fabbricato rurale, costituito da un unico vano a pianta quadrata, interamente coperto con volta in pietra del tipo a botte, contrariamente a quanto indicato catastalmente, non risulta Diruto, bensì fatiscente e in stato di avanzato degrado.

Conformità catastale:

La visura catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce, relativamente alla Particella 10, è risultata difforme dallo stato dei luoghi, in quanto, in seguito a sopralluogo, il CTU ha potuto constatare come il Fabbricato Rurale mantenga le sue caratteristiche di superficie e volume in quanto sono presenti sia le murature che la copertura, quest'ultima in pietra del tipo a botte. Sarà dunque necessario un aggiornamento. Essendo un Fabbricato Rurale non è presente la planimetria catastale.

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. 2.000,00 per Aggiornamento catastale

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 100.940,80	€. 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 75.705,60.

TRIBUNALE DI LECCE

Cauzione 10% del prezzo offerto.

p.q.m.

I.- DISPONE la vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando la Dott. Rossella De Lorenzis, con studio in Lecce, alla Via G.Oberdan 57, che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica in modalità asincrona**, con esaurimento dell'intero incarico **nel termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione della delega** (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

L'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica a cura del creditore diligente o del Delegato dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

II. Pone a carico del creditore procedente, o, in caso di inerzia di questi, degli altri creditori intervenuti, comunque muniti di titolo esecutivo, il versamento in favore del professionista delegato della somma di € 300 per ciascun lotto da porre in vendita in tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, da effettuarsi, a cura del professionista delegato, 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, avvisando sin d'ora i creditori che, in caso di mancata effettuazione della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche nel predetto termine (giorni 60 prima della data fissata per l'esperimento di vendita), per causa imputabile allo stesso creditore procedente o ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, per aver omesso di versare il suddetto importo nel termine di 45 giorni dalla comunicazione della

presente ordinanza, il professionista delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice dell'Esecuzione, affinché, fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiarati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione della procedura.

Ila.- DETERMINA in € 2.000,00 il fondo-spese che il creditore procedente deve versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente di cui al successivo punto 7.a) o mediante assegno circolare intestato alla procedura, nel termine di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, se pronunciata fuori udienza, ovvero dalla data di comunicazione al solo Professionista, se resa in udienza, dandone in ogni caso comunicazione alla Cancelleria; nel caso di esaurimento del sopra determinato fondo spese, il professionista delegato, entro 15 giorni, provvederà a relazionare detta circostanza al GE, depositando analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al GE di adottare i necessari provvedimenti per la continuazione della vendita. In caso di omesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al GE con apposita istanza sì da valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione della procedura.

Il delegato è fin d'ora autorizzato ad utilizzare per gli adempimenti relativi alla vendita le somme esistenti sul c/c bancario intestato alla procedura e versate a qualsiasi titolo.

Il b. Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche saranno prenotati a debito, mentre saranno poste a carico dell'Erario per anticipazione le spese per il gestore della vendita telematica e le spese di pubblicità.

Si precisa che il professionista delegato non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità sia nel caso in cui attinga al fondo spese versato dal creditore sia nel caso in cui il creditore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato. Le fatture saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome del creditore procedente anche nel caso di ammissione del creditore al patrocinio a spese dello Stato. Il Giudice con successivo provvedimento porrà di volta in volta la spesa a carico dell'Erario.

Tutte le spese di procedura prenotate a debito o anticipate dall'erario godono del regime della prededucibilità; nel caso di chiusura anticipata della procedura per rinuncia, estinzione, ecc. prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dal creditore procedente, pena la rivalsa nei confronti dello stesso da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134 n. 2 DPR 115/2002.

III.- 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 professionista delegato, 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

TRIBUNALE DI LECCE

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 professionista delegato, 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 1, 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 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 forzata 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 custode giudiziario; 8) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) il prezzo-base sarà quello indicato conclusivamente nella perizia di stima (salva diversa determinazione preventiva del GE, assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto).

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 IT49H0103079651000011677227** 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 delegato alla vendita:

- 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, 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"), 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 al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su Asteannunci.it
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su 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 Professionista Delegato, 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.

Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento del creditore precedente che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

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.

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.

TRIBUNALE DI LECCE

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 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

TRIBUNALE DI LECCE

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 generale 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

TRIBUNALE DI LECCE

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;

- 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 minorenne, 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 Professionista delegato 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, 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 la società OXANET.IT SPA;**

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 (www.garatelematica.it); il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.**

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

5. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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 Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- 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 Delegato 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 Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

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 Professionista Delegato, 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 Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, 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 Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato 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 delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato 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 Delegato 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 Delegato 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 Delegato segnalerà altresì al GE, ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., 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 Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

7. Somme di denaro a disposizione della procedura

a) Il Professionista Delegato deve accendere presso Istituto di Credito a sua scelta 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, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico del creditore istante, salvo rendiconto.

Il Delegato invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso.

b) Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato ad operare sul conto corrente vincolato, anche on line, nei limiti della delega conferita, a prelevare senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; gestione aste telematica; comunicazioni; notifiche; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; infine, entro il limite massimo di €200,00, diritti, contributi e bolli.

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

V.- 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 GE) 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**; 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 Delegato (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 precedente o del surrogante;

8) presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su

richiesta.

VI.

PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE.

a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, cpc, 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.

VII.- DISPONE che, esaurita la vendita del compendio pignorato, il Professionista:

a) previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, provveda, in caso di credito fondiario, a versare, ai sensi dell'art. 41 TUB, direttamente in favore della

banca istante un importo pari al 70% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione in Cancelleria; ovvero, nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura;

b) 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.*); 4) l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo mandato di pagamento a favore dello stesso aggiudicatario (il Delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal GE e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

c) predisponga la minuta del provvedimento di liquidazione del

saldo dell'onorario spettante all'Esperto stimatore (unitamente al relativo mandato di pagamento) o della somma da quest'ultimo dovuta in restituzione rispetto a quanto già liquidato in acconto, ai sensi dell'art. 161, co. 3, disp.att. c.p.c. (tenendo conto che all'Esperto è già stata liquidata, ex art. 13 DM 30.5.2002, una somma in acconto pari al 50% del prezzo di stima determinato dallo stesso Esperto, calcolando l'onorario, rispetto alla nuova liquidazione solo per l'attività di stima ex art. 13 cit. (essendo state le altre voci già definitivamente liquidate), sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, secondo la tariffa minima, media o massima a seconda di quella applicata col precedente provvedimento di liquidazione al 50%);

d) depositi, immediatamente prima della formazione del progetto di distribuzione, l'istanza di liquidazione del compenso a carico della procedura (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; l'istanza evidenzierà gli oneri a carico della procedura, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Professionista delegato e quelle per l'attività di custodia, le spese soggette ad IVA e quelle non soggette, gli acconti ricevuti e quanto richiesto a titolo di rimborso per le anticipazioni fatte (il pagamento dei compensi al Delegato verrà eseguito solo una volta reso esecutivo il piano di riparto);

e) applicati gli artt. 591 *bis* co. 3, n. 12), 596, co. 1, e 598 c.p.c., non più tardi di 30 giorni dal provvedimento di liquidazione del compenso a carico della procedura, formi il progetto di distribuzione, nel quale riporterà anche quanto liquidato in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese; all'uopo assegni ai creditori un termine non superiore a 15 giorni per la comunicazione delle note relative ai

rispettivi crediti;

f) una volta predisposto il progetto di distribuzione, ne invii copia ai creditori e al debitore (a mezzo PEC ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c. laddove il debitore originariamente o in pendenza dell'esecuzione non abbia dichiarato il proprio domicilio o sia divenuto irreperibile), fissando contestualmente la data di udienza per la loro audizione presso il proprio studio con invito a comparire non inferiore a 10 giorni, avvertendo espressamente le parti che, ai sensi dell'art. 597 c.p.c., la mancata comparizione all'udienza importa approvazione del progetto, che diverrà pertanto esecutivo;

g) qualora all'udienza non compaia nessuno o pur comparendo una o più parti nessuna di queste presenti osservazioni o risulti comunque l'accordo fra tutte le parti, rediga apposito verbale e depositi lo stesso in Cancelleria unitamente al progetto, completo degli allegati, dell'attestazione sotto la propria responsabilità che la data di udienza è stata comunicata a tutte le parti e che non vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto accordo, nonché delle quietanze di pagamento;

h) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione da parte del GE, con conseguente ordine di pagamento delle singole quote, provvederà a dare esecuzione al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura; il progetto di distribuzione verrà dalla Cancelleria sottoposto all'attenzione del GE solo una volta decorsi 20 giorni dalla comunicazione di cancelleria del piano approvato, con attestazione che non è stata presentata alcuna opposizione al piano;

i) data esecuzione al progetto di distribuzione, redigerà il rapporto riepilogativo finale;

j) ove all'udienza dinanzi al Professionista, e solo in questa sede, vengano presentate osservazioni al progetto e ne sia ritenuta l'opportunità, il Professionista apporti le modifiche necessarie e proceda ad una nuova convocazione per l'audizione; nel caso di ritenuta invariabilità del progetto, nonostante le osservazioni, o di persistente dissenso di taluna delle parti dopo le modifiche apportate, trasmetta il progetto con le osservazioni al GE per le sue determinazioni; resta fermo che compete all'Ufficio del Giudice, laddove ritenga di apportare variazioni al progetto, provvedere agli adempimenti per la sua approvazione e, qualora non gli siano pervenute le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, operare le liquidazioni d'ufficio ai fini del riparto; qualora al Professionista non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori nel termine suindicato, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini della distribuzione; in ogni caso, per il successivo svincolo delle quote, il Delegato seguirà le disposizioni di cui al precedente punto i).

VIII.- In ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, in particolare redigendo esclusivamente sull'apposito modello ministeriale disponibile e depositando, ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

a) un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità, se non precedentemente nominato come custode;

b) rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà l'estratto

aggiornato del conto intestato alla procedura evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

c) un rapporto riepilogativo finale, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da comunicare anche questo alla Cancelleria di questo Ufficio al più tardi entro 45 giorni dalla firma dei mandati di pagamento da parte del GE, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

E' raccomandata la segnalazione al GE, da parte del Delegato, 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 GE, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

IX.- Della presente ordinanza deve essere data notizia da parte del creditore diligente, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

X.- DISPONE la comunicazione della presente ordinanza al Professionista delegato e alle parti.

□ **(OVE LO DISPONGA IL GE)** FISSA l'udienza del _____ ai sensi dell'art. 499, co. 5, c.p.c., per la comparizione del debitore e del creditore intervenuto privo di titolo esecutivo, onerando quest'ultimo della notifica per la convocazione del debitore a detta udienza da perfezionarsi

TRIBUNALE DI LECCE

almeno 20 giorni prima.

Lecce, _____

6/2/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giancarlo Maggiore

TRIBUNALE DI LECCE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

6/2/24

IL CANCELLIERE



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Dott.ssa Laura TARANTINO