

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale
Ufficio Contenzioso

n.2637/2016 R.G.C.

IL GIUDICE ISTRUTTORE

Dott. Pietro Errede

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

GIUDIZIO DI DIVISIONE IMMOBILIARE

N. 2637/2016 R.G.C.

letti gli atti del giudizio di divisione n. 2637/2016 R.G.C.;
sentite le parti e sciolta la riserva (verbale di udienza del
13.11.2020):

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:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino, con
dependance ed altri corpi di fabbrica, sito in Lecce, alla Via

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

guido Cavalcanti n. 46, piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al fg. 157, pc. 174, categoria A/3, classe 4, consistenza € 421, superficie catastale totale 133 mq, rendita € 557,77, piano T.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 110.000,00	€ 3.500,00	€ 11.000,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 82.500,00.
Cauzione 10% del prezzo offerto.

p.q.m.

I.- DISPONE la vendita del compendio oggetto del giudizio in epigrafe nelle forme di rito, delegando l'avv. Adele Lagna, con studio in Lecce, alla Via Nullo D'amato n. 4, cell 328/4427677, fax. n. 0832/315803, mail: avvadelelagna@alice.it, 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 dell'attore o, in caso di inerzia di questi, di altra parte che intenda assumersene l'onere, 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

effettuarsi, a cura del professionista delegato, 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, avvisando sin d'ora le parti 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 alle stesse imputabili, 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, affinché, fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiarati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 307 c.p.c., l'estinzione del giudizio.

IIa.- DETERMINA in € 2.000,00 il fondo-spese che l'attore 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 Giudice, depositando analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al Giudice di adottare i necessari provvedimenti per la continuazione della vendita. In caso di omesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al Giudice con apposita istanza sì da valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione del giudizio.

Il delegato è fin d'ora autorizzato ad utilizzare per gli adempimenti relativi alla vendita le somme esistenti sul c/c

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

bancario intestato al giudice e versate a qualsiasi titolo.

Ib.** Qualora l'attore 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 versate dall'attore sia nel caso in cui l'attore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato. Le fatture saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome dell'attore anche nel caso di ammissione dell'attore al patrocinio a spese dello Stato. Il Giudice con successivo provvedimento potrà di volta in volta la spesa a carico dell'Erario.

Tutte le spese del giudizio prenotate a debito o anticipate dall'erario godono del regime della prededucibilità; nel caso di chiusura anticipata del giudizio per rinuncia, estinzione, ecc. prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dall'attore, 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.

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

I. 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 5°giornolavorativo (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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 23 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 e 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 del



Il Giudice
Dott. Pietro Errede

- giudizio e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della giudizio medesimo. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice, 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 il giudizio 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) 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 Giudice, 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 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;

Il Giudice
Dott. Pietro Errede



- g) si indicherà il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT02A03268120000052004015770-BANCA SELLA - filiale di Treviso- intestato ad EDICOM FINANCE s.r.l., con unica causale "ASTA" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi del giudizio. 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 delle possibilità di rateizzazione del prezzo.

2. Pubblicità

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

- o 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.;
- o Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c. 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;
- o 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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.:

- o Pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;
- o Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su Asteannunci.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 di ruolo del giudizio; 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 GI l'eventuale inadempimento dell'attore 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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 festività) 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.dgria@giustiziapec.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 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede



solo da un avvocato, a norma dell'art. 72, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale si rende il giudizio;
- l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio;
- il numero e 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 C.R.G. o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "AS77A";
- 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, a pena di inammissibilità:

- 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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**,

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore.

Ferme restando le modalità e i termini di presentazione dell'offerta, come innanzi specificato, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà essere entro le ore 12,00 del giorno precedente l'offerta telematica per la vendita telematica; qualora il P.S. scrivente 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 Euro 100) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.L. n. 44/2000. 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 al giudizio 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società **GRUPPO EDICOM RETE DI IMPRESE**.

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, ossia www.garavirtuale.it; il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.

c) Il referente del giudizio, 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

cauzione, sulla base delle offerte e dei rilanci ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli entro il termine stabilito l'asta:

- provvederà a dichiarare, in caso di offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione più o meno soddisfacente del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente di non aver

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti in giudizio. Al fine, il Gestore della vendita telematica provvederà a generare automaticamente gli stessi con pseudonimi e 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 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 anche 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

asterrà dall'aggiudicazione, con l'eccezione di cui all'art. 101 del GI, allorché, in presenza di un solo offerente, il prezzo raggiunto dagli offerenti non è inferiore al prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicarsi, nel caso contrario.

f) Una volta decorsi il termine per la partecipazione per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma telematica di cui al punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta ricevuta il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte e l'aumento;

- il Professionista del caso 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 (gli strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla comunicazione e partecipazione alla vendita); resta ferma che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. 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 al giudice, 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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 GI, 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede



applicazione delle parti: quali.

7. Somma di denaro e clausura contabile del giudizio.

a) Il Professionista Delegato deve provvedere presso Istituto di Credito a sua scelta un conto corrente bancario intestato al giudizio e vincolato all'ordine del giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro a qualunque titolo incamerate dal giudizio, inclusa quella liquidata volta per volta dal Giudice a titolo di fondi spese e costi a carico dell'attore, salvo rendiconto.

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

b) Il Professionista Delegato è autorizzato a prelevare dal conto vincolato, senza chiedere alcuna autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione scritta, 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 cultura, trascrizione, cancellazione e registrazione; infine, entro il limite massimo di €200,00, diritti, contributi e bolli.

IV- MANDA al professionista delegato di svolgere l'incarico secondo le modalità di seguito precisate:

1) effettu al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del giudizio, 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

assistenza della Forza pubblica;

3) comunichi ai comproprietari e agli occupanti dell'immobile la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene;

4) 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 del giudizio **esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o altro mezzo equipollente organizzati** 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 i comproprietari in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del delegato saranno inseriti sui Portale delle Vendite Pubbliche);

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

6) 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.

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

V.- DISPONE che, essendosi accertato che il compendio staggito, il Professionista:

- a) previa verifica dell'esistenza di una procedura fallimentare in capo al compratore, provvede al versamento del prezzo di credito fondiario, a versare, ai sensi dell'art. 2815 del Codice di Commercio, in favore della banca istante un importo pari al 10% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione al Tribunale; ovvero, nel caso sia accertata l'esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescrizione della mancata costituzione della Curatela), provvede al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione e prescrizione del fallimento nonché il favorevole provvedimento dell'organo di amministrazione;
- b) predisponga, entro 10 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la consegna del decreto di trasferimento unitamente alla minuta del decreto di trasferimento depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'adempimento complessivo del prezzo di vendita e l'importo separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fidejussione, assieme all'estratto aggiornato del conto intestato al giudice; 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, indicandone 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

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal GI 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 divisione, l'istanza di liquidazione del compenso a carico del giudizio (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; l'istanza evidenzierà gli oneri a carico del giudizio, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Professionista delegato, 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 progetto di divisione);

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

- e) applicati gli artt. 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598 e 599 c.p.c., non più tardi del giorno antecedente al provvedimento di liquidazione del patrimonio del debitore e del giudice, fermi il progetto di divisione, che sarà emesso anche questo liquidato in suo favore del Giudice, con il suo consenso e rimborso spese; all'uopo assegna alla parte interessata, con scadenza a 15 giorni per la comunicazione delle sue ragioni e rispettivi crediti;
- f) una volta predisposto il progetto di divisione, ne invii copia a tutte le parti (a mezzo PGR o analogo) con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 101 c.p.c. e, laddove il debitore originariamente o in ordine alla sua esecuzione non abbia dichiarato il proprio domicilio o sia dichiarato irreperibile), fissando contestualmente la data dell'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 di esso è pertanto esecutivo;
- g) qualora all'udienza non compaia nessuno e pur comparendo una o più parti nessuna di queste presenti osservazioni o risultati comunque l'accordo fra tutte le parti, rediga apposito verbale e depositi lo stesso in Cancelleria unitamente al progetto, completo degli allegati, de l'attestazione sotto la propria responsabilità che la data di udienza è stata comunicata a tutte le parti e che non vi sono state osservazioni e che sulle stesse è stato raggiunto accordo, nonché delle quietanze di pagamento; la Cancelleria provvederà a comunicare il verbale ed il relativo progetto a tutte le parti;
- h) dopo l'approvazione del progetto di divisione da parte del GI, con conseguente ordinanze di pagamento delle singole quote,

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

provvederà a dare esecuzione al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato al giudizio: il progetto di divisione verrà dalla Cancelleria sottoposto all'attenzione del GI 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 divisione, 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 GI 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 dalle parti, operare le liquidazioni d'ufficio ai fini del riparto; qualora al Professionista non pervengano le note di credito e delle competenze dalle parti nel termine suindicato, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini della distribuzione; in ogni caso, per il successivo svinecio delle quote, il Delegato seguirà le disposizioni di cui al precedente punto i).

VI.- In ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GI, in particolare redigendo esclusivamente sull'apposito modello ministeriale disponibile e depositando, ai

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

sensi dell'art. 36 bis del D.Lgs. n. 119/2012 (convertito con modificazioni nella L. n. 138/2012).

a) un rapporto riepilogativo delle attività svolte, entro trenta giorni dalla emanazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

b) rapporti riepilogativi periodici di residenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà l'estratto aggiornato del conto corrente al giorno e evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

c) un rapporto riepilogativo finale, successivo agli adempimenti della fase finale, da comunicare anche questo alla Cancelleria di questo Tribunale ai termini entro 45 giorni dalla firma del mandato di pagamento la parte del GI. in cui si darà atto dell'ammontare dell'obbligazione ed l'intero ricavato dalla vendita e dell'estinzione del conto intestato al giudizio o, in mancanza, si indicheranno l'eventuale somma residue nonché i soggetti cui esse spettano.

 E' raccomandata la segnalazione al GI. 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 GI. il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo)

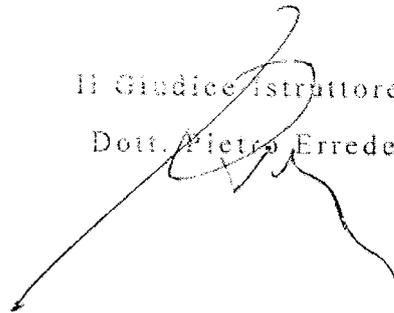
VII.- Della presente ordinanza deve essere data notizia da parte dell'attore, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione, ai creditori di cui all'art. 398 c.c.c. che non sono comparso.

Il Giudice
Dott. Pietro Errede

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

Lecce, 10.12.2020

Il Giudice Istruttore
Dott. Pietro Errede



Depositato in Cancelleria
oggi 10.12.2020



Il Giudice
Dott. Pietro Errede

