



TRIBUNALE DI LECCE

TRIBUNALE DI LECCE

Proc. n. 7988/2019 R.G.C.

IL GIUDICE

Dott. Pietro ERREDE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

GIUDIZIO DI SCIoglimento DELLA COMUNIONE N. 7988/2019

R.G.C.

- letti gli atti del giudizio n. 7988/2019 R.G.C.;
- letto il provvedimento del Giudice Dott. Errede del 21.09.2021 con il quale veniva disposta la vendita con modalità asincrona;
- applicati gli artt. 788-569, 3 comma, 570 e ss. nonché gli artt. - 591 bis c.p.c. e 179 *ter* disp. att. c.p.c.;
- ritenuto di disporre la vendita del bene sotto indicato 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;
- ordina la vendita dei seguenti beni:

Lotto unico

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Tuglie alla Contrada Pradinco. Il fabbricato, disposto su due livelli, si compone, al piano terra, di un ristorante con sala ricevimenti ed al primo piano di un immobile residenziale. Il piano terra risulta composto da ingresso, sala hall centrale, sala ristorante ed intrattenimento con relativi servizi igienici e guardaroba ed una ulteriore sala bar. Sono, inoltre, presenti una serie di ambienti accessori necessari all'attività ristorativa, retrostanti il fabbricato,

TRIBUNALE DI LECCE

quali: reparto cucine, sala preparazione pasti e lavastoviglie, deposito alimenti, celle frigo, gruppo wc e vano tecnico. Un'ampia aria circostante il fabbricato, attrezzata con terrazzamenti a livello, camminamenti esterni ed elementi decorativi, nonché un piccolo fabbricato di remota costruzione, privo di opere di rifinitura, costituisce pertinenza dell'immobile. Il primo piano si raggiunge da una scala posta in posizione retrostante. Questo è costituito da ingresso, soggiorno, due disimpegni, due camere da letto e tre vani wc. Completano l'immobile i terreni circostanti il fabbricato, con orografia pianeggiante. Strutturalmente il fabbricato è composto da un nucleo di remota costruzione, con muratura portante e copertura a volte, e da una porzione realizzata in ampliamento, con struttura a telaio in cemento armato. Le varie superfici murarie sono in parte intonacate e finite con tinteggiatura ed in parte del tipo muratura di tufo a secco. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'approvvigionamento idrico ed elettrico avvengono a mezzo di un allacciamento alle reti pubbliche, mentre lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di un impianto di depurazione ed una rete di sub irrigazione. La sala ristorante è dotata di un impianto di climatizzazione estiva ed invernale. Relativamente a tutti gli impianti si specifica che non è stato possibile verificare la rispondenza dei requisiti alla normativa cogente, né verificare il corretto funzionamento di tutte le varie componenti. Si specifica inoltre il passaggio e l'attraversamento di una condotta interrata principale AQP. Identificato al NCT di Tuglie: fg. 9, p.lla 7, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 27 ca 06, r.d. € 10,48, r.a. € 9,78; fg. 9, p.lla 7, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 21 ca 49, r.d. € 11,65, r.a. € 6,66; fg. 9, p.lla 53, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 18 ca 21, r.d. € 7,05, r.a. € 6,58; fg. 9, p.lla 53, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 67 ca 74, r.d. € 36,73, r.a. € 20,99; fg. 9, p.lla 470, Uliveto, cl. 21, are 13 ca 92, r.d. € 5,39, r.a. € 5,03; fg. 9, p.lla 472, Seminativo, cl. 21, ca 28, r.d. € 0,15, r.a. € 0,09; fg. 9, p.lla 474, Seminativo, cl. 21, are 05 ca 47, r.d. € 2,97, r.a. € 1,70; fg. 7, p.lla 149, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 28 ca 01, r.d. € 10,85, r.a. € 10,13; fg. 7, p.lla 149, porz. AB, Vigneto, cl. 22, are 16 ca 95, r.d. € 31,95, r.a. € 13,13; fg. 7, p.lla 177, Vigneto, cl. 1, are 02 ca 02, r.d. € 5,06, r.a. € 1,88; fg. 7, p.lla 178, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 00 ca 60, r.d. € 0,23, r.a. € 0,22; fg. 7, p.lla 178, porz. AB, Vigneto, cl. 22, are 01 ca 40, r.d. € 2,64, r.a. € 1,08; fg. 7, p.lla 179, Vigneto, cl. 22, ca 13, r.d. € 0,25, r.a. € 0,10; fg. 7, p.lla 180, Seminativo, cl. 21, ca 61, r.d. € 0,33, r.a. € 0,19; fg. 9, p.lla 9, Uliveto, Classe 21 Superficie are 17 ca 60 Rd € 6,82 Ra € 6,36; fg. 9 p.lla 56, Seminativo, cl. 21, are 21 ca 35, r.d. € 11,58, r.a. € 6,62; fg. 9, p.lla 69, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 04 ca 92, r.d. € 1,91 r.a. € 1,78; fg. 9, p.lla 69, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 33 ca 47, r.d. € 18,15 r.a. € 10,37; fg. 9, p.lla 71, porz. AA, Uliveto, cl. 21, are 22 ca 83, r.d. € 8,84 r.a. € 8,25; fg. 9, p.lla 71, porz. AB, Seminativo, cl. 21, are 75 ca 08 r.d. € 40,71, r.a. € 23,27; fg. 9, p.lla 137, Seminativo, cl. 21, are 17 ca 40 r.d. € 9,44 r.a. € 5,39; fg. 9, p.lla 219, Vigneto, cl. 21, ca 30, r.d. € 0,75 r.a. € 0,28; fg. 9, p.lla 231, Seminativo, cl. 21, are 02 ca 64, r.d. € 1,43 r.a. € 0,82; fg. 9, p.lla 234, Seminativo, cl. 21, are 16 ca 08 r.d. € 8,72 r.a. € 4,98; fg. 9, p.lla 320, Vigneto, cl. 21, are 12 ca 70, r.d. € 31,81 r.a. € 11,81; fg. 9, p.lla 368, Seminativo, cl. 21, are 12 ca 16, r.d. € 6,59 r.a. € 3,77; fg. 7, p.lla 258, Vigneto, cl. 22, are 02 ca 11 Rd € 3,98 Ra € 1,63; fg. 7, p.lla 259 Vigneto, cl. 22, ca 53, r.d. € 1,00 r.a. € 0,41; fg. 9, p.lla 526, Seminativo, cl. 21, are 37 ca 07, r.d. € 20,10 r.a. € 11,49; fg. 9, p.lla 528, seminativo, cl. 21, ca 40, r.d. € 0,22 r.a. € 0,12; fg. 9, p.lla 531, Seminativo, cl. 21, are 05 ca 48, r.d. € 2,97 r.a. € 1,70.

TRIBUNALE DI LECCE

Identificato al NCEU di Tuglie: fg. 9, p.lla 8, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 7, sup. 159 mq (escluse aree scoperte 142 mq), rend. € 213,30; fg. 9, p.lla 8, sub. 6, cat. C/1, cl.2, consistenza 639 mq, sup. 726 mq, rend. € 6.138,30.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia n. 99/94 del 27/07/1994 per lavori di recupero di un vecchio fabbricato rurale ai sensi dell'art. 9 lettera D della legge 10/77 in località Prandico e successiva variante in corso d'opera ed in sanatoria n° 43/95 del 15/06/1995 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85. Certificato di Collaudo Statico del 01/08/1995 – Pratica Genio Civile n° 759 del 29/7/1994. Autorizzazione d'uso del 31/08/1995 limitatamente al piano terra ad uso azienda agricola.

Autorizzazione edilizia n° 72 del 27/11/1995 per cambio di destinazione d'uso del piano terra ad uso ristorante pizzeria.

Pratica Edilizia n° 87/2000 per la sottoscrizione di un Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e potenziamento dell'esistente attività ristorativa, con annesso attrezzature sportive e per il tempo libero ai sensi delle LL.RR n° 34/94 e 8/98.

Permesso di Costruire n° 51/8/2004 relativo al progetto esecutivo Primo Stralcio dell'Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e potenziamento dell'esistente attività ristorativa, con annesso attrezzature sportive e per il tempo libero ai sensi delle LL.RR n° 34/94 e 8/98. Autorizzazione Unica Ambientale n° 3/2016 e Certificato di Agibilità del 10/12/2015 limitatamente al solo piano terra ad uso ristorante e censito al foglio 9 particella 8 sub.

Scia n° 6/2019 protocollo n° 1099 del 01/02/2019 in sanatoria per l'esecuzione di alcune opere abusive e modifica di un wc a deposito bombola birra e spillatura.

SITUAZIONE EDILIZIA

Per la struttura in oggetto, e con delibera del C.C. n. 19 del 8.8.2001, è stata approvata la sottoscrizione di un Accordo Di Programma ai sensi della Legge Regionale 19 dicembre 1994 n.34 e n° 8/98. L'accordo di Programma è stato successivamente sottoscritto in data 25.6.2002 dal Presidente della Giunta Regionale e dal Sindaco del Comune di Tuglie ed approvato in via definitiva con decreto del Presidente della G.R. n° 598 dell'11/10/2002. Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi previsti è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione attuativa, che veniva sottoscritta in data 18/12/2002 Rep. 1662; si evidenzia all'art. 8 veniva espressamente previsto che tutte le condizioni previste in convenzione sono comunque impegnative per quanti dovessero acquistare o rilevare la proprietà e/o con essa l'attività produttiva oggetto dell'accordo.

Sussistono i presupposti per il rilascio dei Permessi di costruire relativi ai progetti stralcio previsti nell'Accordo di Programma e non ancora attuati, nel rispetto degli indici e parametri edilizi-urbanistici a suo tempo approvati.”

CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è sostanzialmente conforme a quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 6/2019 protocollo n° 1099 del 01/02/2019 in sanatoria. Si rileva tuttavia la realizzazione di un fabbricato, di modeste dimensioni, con struttura in blocchi di tufo e

TRIBUNALE DI LECCE

copertura in pannelli sandwich coibentati, edificato in posizione retrostante e laterale al fabbricato principale, ad uso deposito; tale manufatto, non autorizzato e non previsto da tutti gli elaborati progettuali approvati, va pertanto demolito, con un costo di demolizione forfettariamente quantificato in € 10.000,00 onnicomprensivo di tutti gli eventuali oneri e costi accessori.

CONFORMITA' CATASTALE

Le ultime planimetrie catastali in atti non rappresentano la reale distribuzione degli spazi interni. Si dovrà pertanto procedere ad un aggiornamento delle planimetrie a mezzo di una pratica Doc.Fa. a firma di un tecnico abilitato, con un costo stimato onnicomprensivo pari ad € 1.500,00.

STATO DI POSSESSO

L'immobile nel suo insieme risulta alla data della presente ordinanza occupato da una società terza che vi esercita attività di ristorazione in forza di un contratto di comodato sottoscritto fra le originarie parti in data 08.05.2017 e registrato il 09.05.2017, avente scadenza il 08.05.2022 (5 anni), con possibilità di proroga tacita di anno in anno sino a quando anche uno dei comproprietari non intimerà disdetta. Cosa che è avvenuta con atto del 16.02.2022.


Prezzo base: € 2.123.625,50

Rilancio: € 10.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto.

N.B. L'offerta inferiore al prezzo base sarà considerata inammissibile.

p.q.m.

 I.- DISPONE la vendita del compendio anzi descritto nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando l'Avv. Giuseppe Positano con studio in Lecce (Le), 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. ai creditori iscritti. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

II. Pone a carico dei comproprietari il versamento in favore del

TRIBUNALE DI LECCE

professionista delegato della **somma di € 300,00** 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 comproprietari 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 agli stessi, per aver ommesso 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, dichiari l'estinzione della procedura.

Ila.- DETERMINA in **€ 2.000,00** il fondo-spese che i comproprietari devono versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente di cui al successivo punto 7.a) 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 ommesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al Giudice 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 i comproprietari siano stati ammessi 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 sia nel caso in cui i comproprietari siano stati ammessi al patrocinio a spese dello Stato. Le fatture saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome dei comproprietari anche nel caso di ammissione del creditore 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 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 dai comproprietari, 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

TRIBUNALE DI LECCE

telematica (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), come indicato al successivo punto 4.a;


b) la data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, festivi) successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza.

c) per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti.

In particolare, dovrà essere: 1) indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal 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, 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 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;

TRIBUNALE DI LECCE

- 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) 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;
- f) si indicherà il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IT69S 03069 11885 100000001972** 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.
- g) 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:

- 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;

- 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 Giudice l'eventuale inadempimento dei comproprietari 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

TRIBUNALE DI LECCE

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.

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

TRIBUNALE DI LECCE

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, **ma solo da un avvocato**, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo 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

TRIBUNALE DI LECCE

- il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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;

TRIBUNALE DI LECCE

- 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

TRIBUNALE DI LECCE

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 **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**

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.falco.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 saranno effettuati tramite il portale di cui al precedente punto 4.b). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della

cauzione, sulla base dell'elenco dei bonifici ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno precedente l'asta;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

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

6. Gara e aggiudicazione

a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

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

TRIBUNALE DI LECCE

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, ne renderà edotti gli offerenti.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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).

i) 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.

l) 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

TRIBUNALE DI LECCE

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

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

TRIBUNALE DI LECCE

di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal Giudice e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

b) 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%);

c) 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);

d) 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,

TRIBUNALE DI LECCE

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;

e) una volta predisposto il progetto di distribuzione, ne invii copia ai comproprietari e ai creditori iscritti (a mezzo PEC ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c.), 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;

f) 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; la Cancelleria provvederà a comunicare il verbale ed il relativo progetto a tutte le parti;

g) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, con conseguente ordine di pagamento delle singole quote, provvederà a dare assegnazione

h) al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura; il progetto di distribuzione verrà dalla Cancelleria sottoposto all'attenzione del Giudice 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 Giudice 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).

V.- In ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del Giudice, 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;

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;

TRIBUNALE DI LECCE

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 Giudice, 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.

È raccomandata la segnalazione al Giudice, 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 Giudice, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

VI.- Della presente ordinanza deve essere data notizia ai comproprietari e ai creditori sicritti.

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

Lecce, 16.3.2022

Il Giudice
Dott. Pietro ERREDE

Depositato in Cancelleria
oggi 16.3.2022

1

2

3