



TRIBUNALE DI LECCE
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

n. 417/2019 R.G.Es. Imm.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Sergio MEMMO

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 417/2019R.G.E.

letti gli atti del procedimento n. 417/2019 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 2 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di
1000/1000 relativamente a diversi **terreni agricoli** con
destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con solo
due porzioni indicate anche a seminativo, tutti siti sul NCT al
foglio 10 dell'agro di Collepasso (Le). L'immobile è costituito
da:

una serie di terreni agricoli con alcuni alberi di olivo di media altezza ed altri estirpati, con un'ampia **superficie complessiva pari a 2 ha e 65a 50ca** su diverse particelle come indicate nella visura storica catastale e di seguito riportate, tutte sul foglio 10 del N.C.T. di Collepasso (Le).

Identificato in catasto NCT di Collepasso:

Terreni tutti sul foglio 10 del N.C.T. indicati con le seguenti particelle:

- p.lla 88, ha 00, are 46, ca 84 - Red. Dom. pari a € 15,72 ed agr. € 15,72
- p.lla 96, ha 00, are 65, ca 81 - Red. Dom. pari a € 22,09 ed agr. € 22,09
- p.lla 206, ha 00, are 34, ca 80 - Red. Dom. pari a € 11,68 ed agr. € 11,68
- p.lla 243, ha 00, are 16, ca 06 - Red. Dom. pari a € 5,39 ed agr. € 5,39
- p.lla 46, ha 00, are 16, ca 80 - Red. Dom. pari a € 5,64 ed agr. € 5,06
- p.lla 148, ha 00, are 16, ca 63 - Red. Dom. pari a € 5,48 ed agr. € 5,48
- p.lla 149, ha 00, are 06, ca 06 - Red. Dom. pari a € 1,41 ed agr. € 1,41
- p.lla 151, ha 00, are 06, ca 00 - Red. Dom. pari a € 1,71 ed agr. € 1,55
- p.lla 41, ha 00, are 52, ca 08 - Red. Dom. pari a € 17,48 ed agr. € 17,48
- p.lla 202, ha 00, are 03, ca 50 - Red. Dom. pari a € 1,17 ed agr. € 1,17
- p.lla 463, ha 00, are 00, ca 92 - Red. Dom. pari a € 0,31 ed agr. € 0,31

Tutti i suddetti immobili risultano intestati al

Destinazione urbanistica: secondo il P.d.F. di Collepasso approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 i terreni rientrano in ZONA "E Agricola" con le norme tecniche edilizie relative, che stabiliscono destinazioni d'uso a costruzioni interessanti l'agricoltura, nonché ville padronali per residenze estive o per fattorie aziendali.

Non vi è sistema di irrigazione.

Prezzo base d'asta € 23.375,00

LOTTO 4 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **tre appezzamenti distinti di terreno agricoli** con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con porzioni anche a seminativo, tutti siti nel NCT al foglio 13 dell'agro di Collepasso (Le).

L'immobile è costituito da una serie di terreni agricoli alcuni con alberi di olivo di ampio fusto, con un'ampia superficie anche coltivata a frutteto complessiva pari a 43 are e 99 ca in totali tre particelle diverse, come indicate nella visura storica catastale, tutte presenti sul foglio n. 13 del N.C.T. di Collepasso (Le).

Identificato nel NCT del Comune di Collepasso (Le)

Terreni tutti sul foglio n. 13 del N.C.T. indicati e distinti con le seguenti tre particelle:

p.lla 1044, ha 00, are 32, ca 04 - Red. Dom. pari a € 12,41 e agr. € 11,58

p.lla 1046, ha 00, are 03, ca 32 - Red. Dom. pari a € 1,29 e agr. € 1,20

p.lla 1047, ha 00, are 08, ca 63 - Red. Dom. pari a € 3,34 e agr. € 3,12

Destinazione urbanistica: nel P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/1976 i suoli rientrano in ZONA "B1 - edilizia di completamento a carattere intensivo" con le norme tecniche edilizie relative che stabiliscono la destinazione d'uso a "case addossate ed isolate" con i seguenti indici: Iff = 3,0 mc/mq per case singole e con 5 mc/mq però secondo indicazioni del certificato urbanistico. Si precisa che i terreni in questione non sono stati inseriti in nessun piano particolareggiato, piano quadro o piano di lottizzazione.

Non vi è sistema di irrigazione.

Prezzo base d'asta € 85.850,00

LOTTO 5 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad **antica masseria composta dal piano terra e primo piano, con annesso ampio appezzamento di terreno** suddiviso in tre distinte particelle oltre il fabbricato rurale, con accesso da strada vicinale "Sferracavalli - Manimuzzi".

L'immobile è costituito da un'antica masseria in contrada "Manimuzzi" di circa 950 mq. lordi coperti, oltre un ampio spazio scoperto interno, in stato di avviata ristrutturazione ma ad oggi con opere da diverso tempo sospese e comprendente un corpo di fabbrica perimetrale intorno ad una corte centrale scoperta; essa è composta da un porticato con colonnato dell'epoca e diversi ambienti con copertura a volta. Su di un'ala inoltre vi sono anche altri ambienti posti al primo piano, raggiungibili da due scale una dalla corte e l'altra dall'esterno della cinta muraria dello stesso fabbricato. L'accesso alla

struttura rurale avviene da un cancello in ferro, posto su strada interpodereale che permette l'accesso da un ampio lotto di terreno recintato sul perimetro complessivo. Sulla superficie dei suoli priva di coltivazioni, vi sono alcuni alberi di quercia e degli alberi di ulivo con medio fusto.

La superficie complessiva delle totali numero tre particelle risulta pari a 1 ha 12 are e 17 ca come indicato nella visura storica catastale, oltre alla superficie della masseria e della corte.

Identificato in catasto N.C.T. e N.C.E.U. del comune di Collepasso:

terreni tutti sul foglio 15 del N.C.T. indicati e distinti con le seguenti particelle:

P.lla 1, ha 00, are 28, ca 21; - Red. Dom. pari a € 9,47 e agr. € 8,30

P.lla 2, ha 00, are 77, ca 36; - Red. Dom. pari a € 34,04 e agr. € 25,97

P.lla 44, ha 00, are 06, ca 60; - Red. Dom. pari a € 2,21 e agr. € 2,09

Nel N.C.E.U. il fabbricato è identificato al foglio 15 come

P.lla 3, sub 1 - fabbricato rurale (masseria) in corso di ristrutturazione - cat. F/3.



La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria né di impianti irrigui.

Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra gli atti reperiti presso l'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi, vi è conformità delle opere. Per il fabbricato rurale è stata presentata una pratica

di ristrutturazione e consolidamento, oltre che una di condono edilizio.

Conformità catastale: a causa dello stato di ristrutturazione del fabbricato indicato in corso di costruzione, non risultano esserci planimetrie catastali e quindi non è possibile il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Pratiche Edilizie: il lotto si compone di terreno recintato con annesso fabbricato per il quale è stata richiesta Autorizzazione edilizia n. 2 del 26/9/1989 per la sistemazione delle murature perimetrali e per opere di consolidamento statico.

Successivamente è stato richiesto un Permesso di costruire in sanatoria rilasciato con pratica edilizia di condono n. 39 del 5/4/07 per opere di realizzazione di due scale, la demolizione di un vecchio forno e l'ampliamento del portico di copertura.

Destinazione urbanistica: nel P.d.F. di Collepasso approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76, l'immobile è inserito in parte (per circa 473 mq. in zona E) dei suoli in ZONA "D - insediamenti industriali - artigianali" con le norme tecniche edilizie che stabiliscono la destinazione d'uso dei suoli a "impianti isolati, industriali e artigianali" con i seguenti indici: Ift= 1,0 mc/mq - Ift = 2,80 mc/mq - Sup. minima del lotto = 2.000 mq. e vol. massimo = 5.600 mc. Il fabbricato risulta indicato nello stralcio del piano particolareggiato. Si precisa che gli edifici saranno realizzati in base a licenze edilizie singole in un preventivo piano di lottizzazione o piano quadro deliberato dal Consiglio Comunale ed approvato dalla Regione su parere dell'ufficio urbanistico regionale e l'indice potrà essere aumentato a 3,5 mc/mq. Nessun piano particolareggiato, piano quadro o piano di lottizzazione.

Prezzo base d'asta € 556.108,25

LOTTO 7 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **fabbricato con diversi piccoli vani su lotto di terreno incolto** di forma trapezoidale recintato ed adibito a ex deposito e distribuzione di carburanti per uso agricolo, oramai in disuso.

Separato dal fabbricato, è presente inoltre un piccolo gabbiotto in muratura ad uso ripostiglio, posto sul muro di confine.

L'immobile è costituito da un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante composto da diversi locali tutti separati ma adiacenti tra loro: uno spazio è adibito ad ufficio con antibagno e bagno, uno al deposito del gasolio l'altro al deposito dell'olio lubrificante ed uno per gli impianti di travaso.

Il fabbricato è posto in modo rialzato rispetto al piano di campagna ed è completato da una pensilina sul prospetto principale verso la strada. La pavimentazione risulta in piastrelle nei diversi ambienti e in quello destinato ad ufficio; anche il servizio igienico risulta dotato di rivestimento in ceramica. Agli angoli dell'intero lotto vi sono dei pali per l'illuminazione. Attualmente l'attività non risulta più attiva e pertanto anche le cisterne che contenevano benzina e gasolio sono state disinterrate ed allontanate, mentre il fabbricato è stato soggetto al furto degli arredi e degli infissi.

L'accesso all'intero lotto che risulta completamente recintato con muratura in blocchi di pietra, con altezza di circa 2,15 mt., avviene direttamente dalla strada provinciale n. 361 Maglie - Collepasso, mediante un cancello scorrevole in ferro.

La superficie coperta risulta pari a circa 80 mq.

Identificato in catasto N.C.E.U. di Collepasso come fabbricato al foglio n. 14, p.lla 110 avente categ. C/2, classe 3, consistenza 68 mq. e rendita di € 126,43.

Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra gli atti reperiti presso l'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi, vi è conformità delle opere.

Conformità catastale: la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenziano conformità delle opere.

Pratiche Edilizie: la suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante concessione edilizia n. 37/89 del 20/03/1989 e successiva Concessione edilizia di variante n. 122/91 del 29/11/1991, rilasciata dal Comune di Collepasso.

Destinazione Urbanistica: il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 che inserisce i suoli in ZONA "E - Agricola" con le norme tecniche edilizie relative. Il suolo ricade in zona con destinazione d'uso per costruzioni interessanti l'agricoltura con i seguenti indici: $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$ e lotto minimo = 3.000 mq.

Prezzo base d'asta € 68.850,00

LOTTO 8 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **intero fabbricato composto da deposito al piano seminterrato, un locale commerciale al piano rialzato, una civile abitazione indipendente al primo piano e un monolocale con terrazzino a livello e balcone al piano secondo.** L'immobile è sito presso via ex 3 novembre ai civici n. 5 - 7 - 9, attualmente via Fabrizio De Andrè al centro del comune di Collepasso.

L'immobile è costituito da:

- al piano seminterrato: un locale deposito/magazzino a cui si accede dal vano scala posto al civico 5 e poi, con rampa di scale,

si arriva ad un unico ampio vano anche dotato di illuminazione ed areazione naturale mediante quattro finestre su strada e dotato di proprio servizio igienico. Il vano risulta pavimentato con ceramica commerciale ed il servizio igienico analogamente rivestito fino a 2 mt. La superficie totale risulta di circa 75 mq. lordi e l'altezza interna è di circa 3 mt.

- al piano rialzato: un unico grande vano con due distinti ingressi dal civico n. 7 me n. 9, ad uso locale commerciale, con pavimento in ceramica commerciale, con infissi in alluminio come porte di ingresso e come ampie vetrine, da due servizi igienici rivestiti con ceramica fino a 2 mt. E con l'arredamento sanitario completo. Il locale commerciale risulta pari a circa 95 mq. lordi con altezza interna che è di circa 3 mt.

- al piano primo: dal vano scala si accede al primo e al secondo piano; la primo piano vi è un'abitazione composta da ingresso-pranzo collegato alla piccola cucina e con accesso al balcone sul fronte principale. Da un disimpegno, si procede verso il servizio igienico dell'alloggio ed alle due camere da letto. Gli ambienti hanno pavimentazioni in ceramica, infissi in legno ed alluminio a doppio vetro ed hanno altezza interna di circa 2,8 mt. e superficie coperta di circa 76 mq. lordi. Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa 6,6 mq. lordi.

- al piano secondo: dal vano scala si accede fino ad un monolocale composto da unico ampio vano pluriuso con servizio igienico, un piccolo disimpegno che permette anche l'accesso al balcone sul prospetto principale e con annesso un vano terrazzato a livello ad oggi scoperto e pavimentato con lastre di pietra calcarea. Il monolocale è stato pavimentato con ceramica commerciale, il servizio igienico è rivestito fino a mt. 2, ma privo di arredi sanitari; l'alloggio è dotato di infissi in alluminio

e legno con persiane a lamelle orientabili, porte interne in massello di legno color noce. L'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa 56 mq. ha un'altezza interna di circa 2,8 mt. e una superficie scoperta come balcone e terrazzina al piano di circa 31 mq. lordi.

Identificato in catasto N.C.E.U. di Collepasso:

fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 3 avente Categoria C/2, classe 1, consistenza 71 mq. e rendita € 91,67;

fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 4 avente Categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq. e rendita € 420,86;

fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 5 avente Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq. e rendita € 493,42;

fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 6 avente Categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani e rendita € 198,84;

fabbricato al foglio 8 particella n. 433 sub 7 avente Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita € 99,42;



Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la conformità delle opere eseguite. Si rileva comunque che su una parte del secondo piano che risulta riportata sul progetto come "terrazza coperta" ancora non risulta montata tale copertura, pur se già autorizzata.

Conformità catastale: il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia la difformità delle opere realizzate. I locali a piano terra sono stati riportati sulle planimetrie catastali distinti e separati oltre che singolarmente accatastrati,

ma di fatto non è presente la divisione materiale con tramezzo tra i due.

Il secondo piano ovvero il monolocale ha indicazioni sulle finestre e sulle porte (wc) non corrette con l'effettivo rilievo effettuato dello stato dei luoghi. Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del territorio. (oneri stimati € 500,00).

Pratiche edilizie: la suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la concessione edilizia n. 60/1990 del 19/06/1991, avente pratica n. 155 e prot. n. 5354 rilasciate dal comune di Collepasso. Il progetto prevedeva la demolizione e la successiva ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione a piano terra, cantina e primo. Successivamente è stata richiesta, ai sensi della legge 724/99 una concessione edilizia in sanatoria avente n. 59 del 7/1/99 per cambio di destinazione d'uso a piano terra, ampliamento a primo piano e realizzazione di un'abitazione al secondo piano.

Destinazione urbanistica: il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 che inserisce il suolo in zona "B - di completamento - tessuto edificato" con le norme che hanno previsto interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione con i seguenti indici: Iff = 5,0 mc/mq - H max = 12 mt. - Rc = 80% e con NP = 3P.

Prezzo base d'asta € 265.660,50

LOTTO 9 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **intero fabbricato composto da un ampio vano cantina al piano interrato con accesso anche da altra via, da un'abitazione con antistante vano pluriuso e con ortale scoperto** posta al piano terra e da un monolocale con

bagno al piano primo sito in via Principe di Piemonte al civico n. 23 e con altro ingresso in via Rinascita n. 3.

L'immobile è costituito da:

- al piano interrato: un locale deposito magazzino a cui si accede dalle scale posto al civico n. 23 di via Principe di Piemonte e poi, con altra rampa di scale, ci si può collegare fino al vano pluriuso del piano terra che ha affaccio su via Rinascita al civico n. 3. La cantina è divisa in due ambienti comunicanti, realizzati con volta a botte in pietra leccese intonacata e con pavimento in marmette di cemento: i vani sono dotati di un piccolo ripostiglio, di un altro vano adibito a centrale termica e di una minima illuminazione ed areazione naturale mediante finestra posta sul piano stradale. La superficie totale risulta di circa 133,50 mq. lordi e l'altezza interna è di circa 3 mt.

- al piano terra: appartamento a cui si accede mediante il vano pluriuso che si affaccia su via Rinascita e salendo una rampa di scale, da un piccolo ortale scoperto: si compone da due camere da letto, di una cucina, di un servizio igienico con ripostiglio, da un salone e da un vano studio. Le coperture sono in parte a volta a crociera ed in parte con solai piani, i pavimenti in ceramica e in marmette ed il servizio igienico e la cucina rivestiti con ceramica fino a 2,2 mt. La superficie totale lorda di circa 108,30 mq. mentre le altezze risultano variabili dai 2,6 mt. ai 4,8 mt delle volte.

- al piano primo: da una piccola rampa di scale posta nell'ortale scoperto si accede al piano primo che risulta un piccolo deposito di vari arredi, collegato ad un servizio igienico. Gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana: questa unità possiede altezza interna di circa 2,7 mt. e superficie coperta di

circa 22,50 mq. lordi.

Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa 6,5 mq. lordi. L'unità sviluppa una superficie coperta totale lorda di circa 264,30 mq. e una superficie scoperta come ortale di circa 11 mq. lordi.

Identificato in Catasto N.C.E.U. del comune di Collepasso: fabbricato al foglio 8, particella 847 sub 4 avente categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, e rendita € 371,85;

Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la conformità delle opere eseguite.

Conformità catastale: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenzia la conformità delle opere riportate.

Pratiche edilizie: la suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la iniziale licenza di costruzione n. 93/73 del 7/11/1973, successivo progetto per demolizione e ricostruzione di un vano garage con concessione edilizia n. 110/85 avente nulla osta del 6/6/1985 e ultima concessione edilizia in sanatoria n. 5 indicata con pratica n. 203/1988 e prot. n. 5137 rilasciate tutte dal Comune di Collepasso. Il progetto finale prevedeva la variante e l'ampliamento per una civile abitazione a piano terra, cantina e primo.

Destinazione urbanistica: il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/76 che inserisce il suolo in zona "B - di

completamento - tessuto edificato" con le norme che hanno previsto interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione con i seguenti indici: $I_{ff} = 5,0$ mc/mq - $H_{max} = 12$ mt. - $R_c = 80\%$ e con $NP = 3P$.

Prezzo base d'asta € 233.715,00

LOTTO 10 - Collepasso: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **intero fabbricato indipendente** su lotto di terreno recintato con spazi aperti adibiti a piazzale per parcheggio e con diversi spazi verdi, composto da un ampio vano al piano terra destinato a **ex laboratorio artigianale di maglieria con accessori**, da un ampio vano destinato a garage per il ricovero di automezzi al piano seminterrato, da un locale con destinazione uffici e deposito al piano rialzato e con accesso anche da un vano scala, che conduce al primo piano ove insiste un'ampia abitazione con terrazza a livello e balconi, sito in via Umberto I n. 175.

L'immobile è costituito da:

- il piano terra con un ampio locale artigianale a cui si accede sia dal prospetto principale sia da quello retrostante il fabbricato. È composto da un ampio vano ben illuminato con finestre alte, un tempo utilizzato come fabbrica di maglieria e confezioni tessili ed a oggi utilizzato come deposito sia delle diverse attrezzature dell'epoca, che dei diversi veicoli della proprietà, e sia di trattori ed attrezzature per l'agricoltura. La pavimentazione risulta in cemento con scaglie di marmo, con porte ed infissi in ferro. Posti al piano ammezzato e collegati con una scala metallica, vi sono una serie di uffici funzionali all'attività dell'epoca e al di sotto invece, una serie di vani sono suddivisi in servizi igienici, ripostigli e depositi. La superficie totale risulta di circa 615,50 mq. lordi e l'altezza interna è di

circa 4,70 mt.

- al piano seminterrato: è presente un ampio locale, sempre luminoso e con accesso da piccola rampa carrabile e da scala in cemento e ringhiera in ferro, destinato come garage dei diversi mezzi del proprietario e delle attrezzature per l'agricoltura, come auto, trattori, cernitrici per olive, fusti inox, ecc.; il vano possiede il pavimento in ceramica che in alcuni tratti è in fase di distacco ed in parte già sollevato; le murature sono in intonaco ed i soffitti di tipo piano. Vi sono anche dei piccoli vani adibiti a locali di ex spogliatoio e a servizio igienico. La superficie totale è di circa 276,00 mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,40 mt.

- al piano rialzato: a tale piano vi è ad oggi una serie di locali e vani che un tempo erano adibiti a laboratorio di maglieria: ad oggi sono utilizzati come deposito di vasetti in vetro, oltre che di vario materiale sia per le attività del proprietario, oltre che, per le diverse esigenze dell'abitazione soprastante. Oltre alla parte centrale ampia del locale vi sono una serie di ambienti adibiti a depositi, servizi igienici e vano per montacarichi, che non fu mai realizzato.

Al locale a cui si accede sia dall'esterno, sia dal vano scala sul retro, che conduce all'appartamento della famiglia del proprietario al primo piano.

La superficie totale di tale locale artigianale è di circa 248,00 mq. lordi e con altezza interna di circa 3,30 mt.

- al piano primo: dal vano scala posto sul retro del fabbricato si accede all'abitazione, con sagoma simile al piano terra.

Gli ambienti si compongono di un ampio ingresso, con ripostiglio, da un pranzo con camino ed affaccio su di una terrazza scoperta al piano, collegata ad un lungo balcone. A

TRIBUNALE DI LECCE

servizio del pranzo vi è anche un servizio igienico ed un piccolo angolo cottura. Procedendo da un disimpegno vi sono un grande salone, tre camere da letto ognuna con affaccio sul balcone e un servizio igienico.

La struttura è rifinita con pavimentazione in cotto, rivestimenti in ceramica per i bagni e la cucina, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana; le coperture sono con solai di tipo piano. La superficie coperta totale è di circa 254,00 mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,30 mt.

La superficie scoperta della terrazza e dei balconi al piano ammonta ad un totale lordo di circa 83,60 mq. Il vano scala risulta di circa 27 mq. lordi

La superficie del lotto scoperto di pertinenza risulta pari a circa 3.950,00 mq. ed è ben piantumato in parte con prato, con ulivi di grande fusto, ed altre piante ornamentali come palme, oltre ad essere arredato anche con una fontana.

Complessivamente il fabbricato possiede una superficie coperta di circa 1.420,50 mq. lordi coperti, oltre una cabina elettrica posta sul fronte principale a servizio del fabbricato.

Identificato in catasto N.C.E.U. di Collepasso:

fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 7 avente Categoria C/6, classe 2, consistenza 220 mq. e rendita € 340,86;

fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 8 avente Categoria C/3, classe 2, consistenza 180 mq. e rendita € 362,55;

fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 9 avente Categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani e rendita € 526,79;

fabbricato al foglio 13 particella n. 139 sub 10 avente Categoria C/3, classe 2, consistenza 535 mq. e rendita € 1.077,59;



[redacted]

Conformità urbanistico-edilizia: dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la conformità delle opere eseguite.

Conformità catastale: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si evidenzia la conformità delle opere riportate.

Pratiche edilizie: La suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la iniziale licenza di costruzione indicata con n. 111/77 del 5/10/1974, per la costruzione di un laboratorio artigianale

[redacted]

[redacted] successivamente è stata richiesta una variante al suddetto progetto con Licenza edilizia n. 4 del 12/1/1977; è stata richiesta concessione edilizia n. 38/78 del 14/4/1978 per la parte dei depositi e degli uffici con cui si è inoltre chiesta voltura delle pratiche da [redacted] Inoltre è stata chiesta Concessione edilizia n. 39/78 del 14/4/1978 per variante alla parte del laboratorio artigianale. Ancora con concessione edilizia n. 105/78 del 6/11/1978 è stata autorizzata la realizzazione di una cabina elettrica per trasformazione e questa pratica è stata nuovamente richiesta da [redacted] È stato richiesto infine un Permesso di Costruire n. 61/2004 in data 23/11/2004 e con pratica n. 71 per la realizzazione di un garage interrato in ampliamento all'esistente. Il fabbricato aveva nel 1980 un vecchio certificato di abitabilità ormai non più valido.

Destinazione urbanistica: nel P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n. 1067 del 21/1/1976 il suolo rientra in ZONA "B1 - edilizia di completamento a carattere intensivo" con destinazione d'uso a "case addossate ed isolate", con le norme

che hanno previsto che “gli edifici saranno realizzati in base a licenze edilizie singole inserite in un preventivo piano di quadro”.

Prezzo base d'asta € 919.866,60

p.q.m.

I.- DISPONE la vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando il Dott. Carlo Malandugno con studio in Lecce 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 € 5.000,00 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.

II 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 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 NEPRIX SRL (già ITAuction S.r.l.) sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT71J0339512900052510914733 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.;
- b) Pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;
- b) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su Asteannunci.it

- o c) 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.

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 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 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 NEPRIX SRL (già ITAuction S.r.l.);

b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore www.venditegiudiziarieitalia.it e indicato nell’apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale (inserire il link della pagina del sito); il sito di detto portale sarà comunque specificato nell’avviso di vendita redatto a cura del 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 invi copia ai creditori e al debitore (a mezzo PEC o 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
almeno 20 giorni prima.

Lecce, 10/1/22

D. 10/1/22
O. 10/1/22

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio MEMMO