



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Commerciale

Fall.to n. 46/2015 R.F.

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Antonio BARBETTA

ha pronunciato il seguente

DECRETO

- Vista il Programma di Liquidazione predisposto dal Curatore, approvato dal Comitato dei Creditori in data 22.9.2016 e 26.9.2016 e autorizzato dal Giudice Delegato in data 12.10.2016;
- Visto il provvedimento del 9 aprile 2024 con il quale il G.D. revocava il provvedimento di sospensione della vendita dei Lotti n. 4 e 5 ed autorizzava per l'effetto il Curatore a riprendere le operazioni di Liquidazione;
- Esaminata la documentazione della procedura concorsuale in epigrafe;
- Vista la Relazione Peritale del 06.09.2024 depositata dal CTU Ing. Francesco Carmine Palumbo, redatta in aggiornamento alla prima CTU del 01.12.2016;
- Sentite le parti e preso atto delle dichiarazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- Visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito;
- 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

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.

P.Q.M.

Visti gli artt. 569, comma 3 e 570 c.p.c.;

ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO QUATTRO:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galatina alla Via Emilia angolo Via Liguria n. 31 di 132 mq. *L'appartamento, posto al secondo piano, è parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da un totale di 13 unità abitative disposte su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato situato in posizione semi centrale. L'unità immobiliare, con accesso diretto da via Emilia, a mezzo vano scala condominiale, è inoltre servita da un impianto di ascensore. L'abitazione è composta da un ampio soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, nonché da due balconi posti rispettivamente nella parte antistante e retrostante il fabbricato. Di pertinenza dell'appartamento anche un vano lavanderia ed un lastrico solare di proprietà esclusiva, siti al terzo piano, ai quali si accede dal vano scala o dall'ascensore, nonché un box al piano interrato (di cui al punto B).*

Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq 120 ed una superficie coperta netta di circa mq 102, oltre ai balconi con superficie lorda di circa mq 35 ed il lastrico solare con superficie lorda di mq 47.

Identificata nel NCEU di Galatina al fg. 77, p.lla 1723, sub. 17, cat. A/3, cl.3, 6,5 vani, rendita € 369,27.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

in Galatina alla Via Emilia angolo Via Liguria n. 31 di mq 17,85.

Il box (secondo da sinistra scendendo la rampa) risulta accessibile sia dall'ascensore condominiale che dall'area di manovra, quest'ultima direttamente collegata alla via Emilia. L'unità, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza costituita da un aumento della superficie utile e non residenziale di circa mq 3.

Identificata nel NCEU di Galatina al fg. 77, p.lla 1723, sub. 29, cat. C/6, cl. 3, 30 mq, rendita € 88,31, piano interrato.

Pratiche Edilizie: Permesso di costruire n. 101/09 presentato in data 16.2.20069 al n. 20090023910 prot., rilasciato il 20.07.2009 per lavori di costruzione di fabbricato di n. 13 abitazioni.

Permesso di costruire n. 138/11 per lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso civili abitazioni, presentato in data 17.8.2011 con il n. 20110029918 prot., rilasciato in data 26.9.2011. Agibilità non ancora rilasciata.

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Conformità edilizia: non sono presenti difformità.

Conformità catastale: la planimetria dell'immobile non rappresenta la reale consistenza dell'unità immobiliare.

Regolarizzabile mediante pratica Doc.Fa. Oneri: € 800,00.

Conformità urbanistica: l'unità immobiliare, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza; seppur rispettando la sagoma prevista, infatti, si registra un aumento della superficie utile e residenziale di circa mq 6 e non residenziale di circa mq 10.

Regolarizzabile mediante permesso di costruire per accertamento della conformità, ai sensi dell'articolo 36 del DPR



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

380/0 1 (laddove ne sussistono i presupposti), oppure ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/0 1 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa con oneri equivalenti regolarizzabile mediante il ripristino della consistenza inizialmente autorizzata.

Per l'intero fabbricato non risulta inoltre corrisposto il contributo per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione. Per l'appartamento in oggetto si ha una incidenza pari ad € 6.500 (al netto di eventuali sanzioni ed interessi).

Oneri permesso di costruire in sanatoria: € 14.600.

Prezzo base: € 146.000,00.

Offerta minima: € 109.500,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio: € 1.000,00.

LOTTO CINQUE.

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galatina alla Via Emilia angolo Via Liguria n. 31 di 112,20 mq. L'appartamento, posto al secondo piano, è parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da un totale di 13 unità abitative disposte su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato situato in posizione semi centrale. L'unità immobiliare, con accesso diretto da via Emilia, a mezzo vano scala condominiale, è inoltre servita da un impianto di ascensore. L'abitazione è composta da un ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, nonché da due balconi posti rispettivamente nella parte antistante e retrostante il fabbricato. Di pertinenza dell'appartamento anche un vano lavanderia ed un lastrico solare di proprietà esclusiva, siti al terzo piano, ai quali si accede dal vano scala o dall'ascensore, nonché un box al piano interrato (di cui al punto B).**



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq 105 ed una superficie coperta netta di circa mq 88, oltre ai balconi con superficie lorda di circa mq 19 ed il lastrico solare con superficie lorda di mq 37.

Identificata nel NCEU di Galatina al fg. 77, p.lla 1723, sub. 35, cat. A/3, cl.3, 6 vani, rendita € 340,86.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Galatina alla Via Emilia angolo Via Liguria n. 31 di mq 14,50.**

Il box (primo da sinistra scendendo la rampa) risulta accessibile sia dall'ascensore condominiale che dall'area di manovra, quest'ultima direttamente collegata alla via Emilia. L'unità, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza costituita da un aumento della superficie utile e non residenziale di circa mq 2.

Identificata nel NCEU di Galatina al fg. 77, p.lla 1723, sub. 28, cat. C/6, cl. 3, 24 mq, rendita € 70,65, piano interrato.

Pratiche Edilizie: Permesso di costruire n. 101/09 presentato in data 16.2.20069 al n. 20090023910 prot., rilasciato il 20.07.2009 per la vori di costruzione di fabbricato di n. 13 abitazioni.

Permesso di costruire n. 138/11 per lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso civili abitazioni, presentato in data 17.8.2011 con il n. 20110029918 prot., rilasciato in data 26.9.2011. Agibilità non ancora rilasciata.

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Conformità edilizia: non sono presenti difformità.

Conformità catastale: la planimetria dell'immobile non rappresenta la reale consistenza dell'unità immobiliare.

Regolarizzabile mediante pratica Doc.Fa. Oneri: € 800,00.



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Conformità urbanistica: l'unità immobiliare, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza; seppur rispettando la sagoma prevista, infatti, si registra un aumento della superficie utile e residenziale di circa mq 5 e non residenziale di circa mq 4.

Regolarizzabile mediante permesso di costruire per accertamento della conformità, ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/0 1 (laddove ne sussistono i presupposti), oppure ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/0 1 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa con oneri equivalenti regolarizzabile mediante il ripristino della consistenza inizialmente autorizzata.

Per l'intero fabbricato non risulta inoltre corrisposto il contributo per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione. Per l'appartamento in oggetto si ha una incidenza pari ad € 6.500 (al netto di eventuali sanzioni ed interessi).

Oneri permesso di costruire in sanatoria: € 7.600.

Prezzo base: € 127.400,00.

Offerta minima: € 95.550,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio: € 1.000,00.

La Curatela ha provveduto al pagamento degli oneri condominiali relativi ad entrambi i lotti, maturati sino ad Agosto 2024.

Sugli immobili in vendita è stata trascritta "con riserva" domanda giudiziale n. 6192 del 7.3.2017 riferita ad un'azione giudiziaria promossa nei confronti della Curatela fallimentare e definitivamente rigettata con sentenza della Corte di Cassazione del 20.03.2024.

Vi è, inoltre, annotamento n. 1435 del 10.4.2017, per proposizione di ricorso ex art. 2674 bis c.c. avverso la



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

trascrizione della predetta domanda giudiziale con riserva, ricorso però mai coltivato e mai iscritto a ruolo e comunque riferito ad un giudizio oramai definito.

Per tutti i gravami ci si riporta alla Consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. F. C. Palumbo.

P.Q.M.

I.- DISPONE la vendita del compendio immobiliare nelle forme di rito, delegando il Curatore, Avv. Giuseppe Positano, con studio in Lecce al Viale Lo Re n.6, che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica in modalità asincrona.**

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

1. Avviso di vendita

a) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo **telematicamente** innanzi al Curatore, 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: sabato, domenica, 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 Relazione Peritale a firma del CTU Dott. Francesco



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Carmine Palumbo del 6.9.2024. In particolare, dovrà essere: 1) indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal Curatore, 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

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, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a cura e spese 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 Delegato, 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 fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Curatore; 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 G.D., 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

specificamente indicato; f) sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

g) si indicherà il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT 71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un conto dedicato sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni; h) si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

2. Pubblicità

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

- Pubblicazione nel termine di 60 giorni 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, 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, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Puglia”), oltre all’eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell’ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell’art. 490 ultimo comma c.p.c.;

- Pubblicazione dell’avviso di vendita su “Vendite Giudiziarie”, Edire s.r.l. Lecce;
- Pubblicazione dell’ordinanza di vendita, nonché della perizia di stima ed dell’avviso di vendita sul sito Asteannunci.it.

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, l’importo del rilancio minimo, il giorno e l’ora dell’asta, con indicazione del Curatore e del numero della procedura. Dovrà essere omissis il nominativo del debitore.

L’inserimento dei dati suindicati, da parte del Curatore, 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.

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.

3. Offerte di acquisto.

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.



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

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 e 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

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 (Curatore);
- 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;



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

- 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica**; qualora il Curatore 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 Curatore non oltre cinque giorni dalla



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte dello stesso Curatore.

4. Modalità della vendita telematica asincrona

a) **Il Gestore designato per la vendita telematica** è la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. sul portale www.fallcoaste.it;

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;** il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Curatore.

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

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.a). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo alla data e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

Nel giorno prefissato il Curatore:

- 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

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 Curatore 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 il sabato, la domenica 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Curatore 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) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Curatore, 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) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.a) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Curatore l'elenco delle offerte in aumento;

-il Curatore 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



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

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 Curatore procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

g) Laddove la prima vendita vada deserta, il Curatore 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 Curatore 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 Curatore 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.

l) Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

tentativi di vendita infruttuosi, il Curatore segnalerà altresì al Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 104 ter, comma 8, l.f. se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, l'attività di liquidazione appaia manifestamente non conveniente per cui è opportuno rinunciarvi, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori.

m) Per quanto non specificamente disposto dalla presente ordinanza relativamente alle operazioni di vendita, il Curatore farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

7. Visite degli immobili.

Il Curatore accompagnerà 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**, organizzerà le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornirà 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; preciserà, 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).

8. Trasferimento degli immobili aggiudicati

Entro 60 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione il Curatore predisporrà la minuta del decreto di trasferimento.

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Curatore notificherà



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

la presente ordinanza a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Lecce, 23 settembre 2024

Il Giudice Delegato
dott. Antonio BARBETTA