



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
*IL GIUDICE DELEGATO*  
R.G.N 23/2023

*Il Giudice delegato,*

Visto

**ritenuto** disporre la vendita dei beni acquisiti alla massa fallimentare, con delega alle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*, in quanto, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (*ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.*);

**rilevato** che, con il programma di liquidazione *ex art. 213 CCII* predisposto dal Curatore e approvato dal Giudice Delegato il 04/06/2024, nonché autorizzato all'esecuzione degli atti ad esso conformi si autorizza la vendita del compendio immobiliare fallimentare, e si rende opportuno delegare lo stesso professionista nominato Curatore all'espletamento delle attività elencate nell'*art. 591 bis c.p.c.*;

**osservato** che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;

**letti** gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

**DISPONE**

la vendita del compendio immobiliare fallimentare, nelle forme di rito (ordinarie o speciali, in caso di credito fondiario) così come descritto nella **relazione dell'Esperto Geom. Fabiano Calasso depositata in data 20/05/2024 e secondo il PDL**, da intendersi qui integralmente richiamate nel suo contenuto,

**DELEGA**

**per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.**, il Curatore dott. Pierluigi Giannachi;

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità **SENZA INCANTO** nelle forme **vendita telematica "asincrona"** di cui all'*art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32*, per il tramite della società Oxanet.it spa quale Gestore della vendita telematica, con il sito portale *www.garatelematica.it*, non ritenendosi, allo stato, probabile che la vendita con la modalità **CON INCANTO** possa aver luogo ad un prezzo

superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ex art. 569 c.p.c.)

Indicazione di n 3 lotti:

#### **LOTTO N 1**

A. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un alloggio a piano terra destinato a **civile abitazione** sito in Lecce alla Via Anna D'Austria. L'appartamento si sviluppa a piano terra e risulta composto da numero due vani e numero due disimpegni e numero due w.c. con porticato coperto.

In catasto l'alloggio risulta censito: Fog. 218 p.IIa 206 cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 r.c. Euro 193,67 sup cat. mq. 66,00

B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un **Locale Commerciale** composto da piano terra e piano primo sito in Lecce alla Via Anna D'Austria. Il locale si sviluppa a piano terra e risulta composta da un fabbricato principale composta da ampia sala e relativi a due vani, disimpegno con numero due bagni per i clienti e bagno per i dipendenti da una scala esterna si accede al piano primo dove insiste un vano tecnico che si accede tramite la terrazza del locale principale. Il locale è provvisto di diversi piccoli locali di pertinenza, spogliatoi, docce ripostiglio, vano legnaia, e altro vano ripostiglio.

In catasto l'intero complesso immobiliare è censito:

Fog.218 p.IIa 181 cat. C/1 cl. 2 mq. 168 Via Giacomo Monticelli Piano T-1° r.c. Euro 2.195,15

C. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un **Terreno** sito in Via Anna D'Austria, di circa mq. 3.811,00. Il terreno si sviluppa in confine con le proprietà sopraindicate al punto A e B. di fatto le stesse si affacciano sul terreno oggetto di stima che quindi altro non è una pertinenza del complesso edilizio, destinato in parte a piazzale per parcheggio in parte a giardino ed in parte a campo da tennis

Il terreno risulta censito al catasto terreni del Comune di Lecce

Fog. 218 p.IIa 205 mq. 3.811,00 seminativo cl. 4 r.d. Euro 6,89 r.a. euro 8,86.

Il complesso edilizio risulta realizzato su circa mq.5.057,00 di terreno a destinazione agricola. L'intero terreno risulta completamente recintato. Sull'intera superficie risultano realizzati dei fabbricati accatastati autonomamente e precisamente un fabbricato ad uso locale commerciale con una serie di pertinenze rappresentate da spogliatoi - docce, legnaia, ripostigli, cabina enel, e sono tutti ubicati sulla p.IIa 181 di circa mq. 1.143, mentre sulla p.IIa 206 di circa mq.103,00 insiste altro fabbricato a destinazione residenziale composto da numero due vani con numero due disimpegni e numero due w.c. Adiacente al locale commerciale insiste ampia sala con copertura precaria smontabile a pannelli coibentati e struttura portante in parte in muratura e in parte in legno di circa mq. 257,00 completamente abusiva non sanabile anche il fabbricato a destinazione residenziale pur essendo stata presentata una pratica di sanatoria risulta privo di concessione edilizia.

Di fatto l'intero complesso edilizio è rappresentato dalla superficie catastale delle p.IIe 206, 205 e 181 pari complessivamente a mq. 5057,00 e dai fabbricati che insistono sulla p.IIa 181 p.IIa 206.

L'intero complesso si affaccia su strada comunale denominata Via Anna D'Austria al civico 10 (Vicinale Monticelli) e risulta confinante con la p.IIa 2, p.IIa 123 e 198. Il terreno censito al fog. 218 p.IIa 205 di circa mq. 3.811,00 rappresenta una pertinenza dell'intero complesso edilizio e sullo stesso insiste un campo da tennis in disuso non utilizzabile e parte del terreno risulta pavimentato e destinato a giardino.

Nella zona si conferma l'assenza di opere di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sul terreno risulta realizzato un pozzo artesiano non autorizzato.

Il terreno così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lecce in data 29 Marzo 2024 ricade secondo il PRG Zona E 4 "Zona a parco agricolo produttivo" normata dall'art.85 delle N.T.A. Si segnala che il terreno risulta interessato dai seguenti vincoli P.P.T.R. -G.R. N.176 DEL 16.02 2015 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" - Vincolo Paesaggistico" .

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta occupato senza alcun titolo registrato da una Associazione denominata, provvista di regolare Codice Fiscale Ncon sede in comunicata all'Agazia dell'Entrata di Lecce il. Si fa presente che è stato sottoscritto un comodato gratuito ma non risulta registrato.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:  
PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso edilizio risulta in parte sanato, per la parte relativa al locale destinato ad attività commerciale con pratica di condono edilizio protocollo n.11871 del 20.03.1986 pratica ufficio n.2841 Mod. 47/85 DOI - Ministeriale progressivo n.0324441202 per la stessa è stata rilasciata relativa Concessione in Sanatoria N. 11871 rilasciata dal Comune di Lecce in data 03.11.2003 per una superficie complessiva di mq. 173,13. Per la parte destinata ad uso legnaia, docce e depositi, di pertinenza dell'attività commerciale con prot. N. 9982 del 24.02.1997 pratica n.2887 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 9982 del 30.10.2003 per una superficie complessiva pari a mq. 41,42. Per la parte a destinazione residenziale composta da due vani e due bagni è stata richiesta sanatoria con la legge 724/1994 con prot. 17695 del 31.03.1995 Pratica 2457 e allo stato attuale non risulta rilasciata alcuna Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Lecce. Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici urbanistici del Comune di Lecce la pratica riferita alla p.la 206 pratica n.2457 non risulta reperibile e lo stesso Ufficio comunale ha rilasciato certificato che la stessa alla data della richiesta dell'accesso agli atti risulta fuori posto e non consultabile. Non risultano altre autorizzazioni inerenti all'alloggio interessato.

Il progetto autorizzato per il locale commerciale con concessione in sanatoria N. 11871 del 03.11.2003 presenta numerose difformità rispetto allo stato dei luoghi e precisamente:

- a) La parte antistante del Locale Commerciale approvata come porticato risulta completamente chiusa e realizzata una zona bar con deposito aumentando di fatto la volumetria approvata.
- b) Il locale commerciale è stato collegato ad una sala realizzata senza titolo edilizio di superficie coperta lorda di circa mq. 257,60 (18,40 x 14,00), completamente abusiva, il collegamento è stato eseguito tramite l'apertura di alcuni muri per renderla comunicante, detta sala è stata realizzata per una parte in muratura di altezza minima pari a min mt 1,40 e massima mt. 2,15 con sovrastante struttura in pannelli coibentati di altezza media di circa mt. 1,50. La struttura portante della sala risulta essere in pilastri centrali in legno con travi legno e copertura in pannelli coibentati. Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici urbanistici del Comune di Lecce la struttura adiacente al locale commerciale risulta completamente abusiva e non risulta presentata alcuna richiesta di sanatoria.

Si evidenzia che per le modalità costruttive la stessa per una parte può essere smontata in quanto trattasi di struttura smontabile con recupero dei materiali, mentre la parte in muratura alla base della struttura dovrà essere demolita.

- c) Nel locale commerciale approvato diverse tramezzature risultano difformi dal progetto approvato.
- d) Il progetto autorizzato per le pertinenze del locale commerciale (legnaia- Spogliatoio - Docce - ripostigli) approvati con concessione N.9982. Risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi e precisamente: Diverse tramezzature interne risultano difformi dal progetto approvato ed alcune altezze del piano calpestio all'intradosso del solaio sono diverse da quelle approvate.
- e) Il fabbricato residenziale pur essendo stata richiesta la sanatoria edilizia con prot. 17695 del 31.03.1995 pratica 2457 non risulta censita alcuna Concessione edilizia in sanatoria, pertanto, si ritiene che eventuali somme ad integrazione della sanatoria ed eventuali oneri saranno a totale carico dell'acquirente.

**PREZZO BASE:** € 265.462,45

**RILANCIO MINIMO:** € 5.000,00;

**CAUZIONE 10% dell'offerta**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. L'offerta dovrà essere superiore ad€ 199.097,00.**

## **LOTTO N 2**

Piena proprietà per la quota 500/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione a piano secondo sito in Lecce alla Via Giacomo Arditì, 13 di circa mq. 197 di superficie catastale. L'appartamento si sviluppa a piano secondo e risulta composto da ingresso - disimpegno, PRANZO, cucina, ripostiglio, lavanderia, living-soggiorno, altro disimpegno, numero tre camere da letto, numero due bagni, ripostiglio e numero due balconi uno con affaccio su via Giacomo Arditì e l'altro su cortile condominiale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce Foglio 214 p.IIa 159 Sub 40 cat. A/2 cl.3 vani 9,5 superficie cat. mq. 197 r.c. euro 1.202,05

- A. Piena proprietà per la quota 500/1000 di un box auto al piano secondo seminterrato sito in Lecce alla Via Giacomo Arditì, 13/8 di circa mq. 33 di superficie catastale. Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce Foglio 214 p.IIa 159 Sub 14 cat.C/6 cl.3 mq.30,00 superficie cat. mq 33 r.c. euro 133,25.

## **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava occupato senza alcun titolo registrato (affitto e/o comodato) da persone autorizzate di proprietà della quota pari a 500/1000.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **Altre limitazioni d'uso**

## **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO -EDILIZIA E CATASTALE**

### **Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità nell'appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo:

Il balcone retrostante dove si affaccia il vano pranzo e cucina risulta chiuso con vetrata in alluminio  
Diversa distribuzione interna

Le difformità al progetto approvato sono regolarizzabili mediante Scia in Sanatoria art. 37 Dpr 380/2001 o accertamento di conformità art.36.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità nell'appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto il balcone retrostante dove si affaccia il vano pranzo e cucina risulta chiuso con una vetrata in alluminio e non risulta in planimetria catastale e risulta anche una diversa distribuzione interna.

## **PRATICHE EDILIZIE**

Licenza edilizia N. 238 /75 del 31.12.1975

Variante con parere favorevole C.E.C. del 11 .03.1978 e approvava dal Sindaco in data 18.03.1978.

n. 32262 /78

Agibilità N. 8/D78 del 03.11.1978

**PREZZO BASE:** € 79.206,05

**RILANCIO MINIMO:** € 2.000,00;

### **CAUZIONE 10% dell'offerta**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. L'offerta dovrà essere superiore ad€ 59.404,54.**



### **LOTTO N.3**

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un lastricato solare sito in Lecce in Piazzetta De Santis n.8 posto al piano 2°. Il lastricato si sviluppa al piano 2° di un condominio che ha accesso da Via XXV Luglio ed è di circa mq. 23. Allo stato attuale l'accesso al lastricato avviene solo attraversando il sub 22 di altra proprietà. Identificato in Catasto Fabbricati Foglio 259 p.lla 883 Sub 23 cat. F/5 cons. mq. 23,00

### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopraluogo il bene non risulta occupato ma risulta intercluso utilizzabile allo stato attuale solo del proprietario del sub 22.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Altre limitazioni d'uso :

Si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio per accedere al lastricato solare e risulta scaturito dal frazionamento del sub 17 che ha originato il sub 23 per trasferimento di diritti.

### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO -EDILIZIA E CATASTALE**

Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici urbanistici del Comune di Lecce non risultano autorizzazioni riferite al frazionamento del lastricato solare. Si evidenzia quanto segue che nel sopraluogo eseguito lo scrivente ha rilevato che il lastricato solare risulta coperto da struttura smontabile precaria in ferro realizzata senza alcun titolo edilizio. Pertanto, la struttura precaria risulta completamente abusiva.

### **PRATICHE EDILIZIE**

Concessione edilizia in sanatoria n.44081 del 27.10.2000.

Sul lastricato insiste una copertura precaria smontabile in ferro con lamiera non autorizzata allo stato attuale che dovrà essere smontata a spese dell'acquirente

**PREZZO BASE:** € 3.195,43

**RILANCIO MINIMO:** € 500,00;

**CAUZIONE 10% dell'offerta**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc. L'offerta dovrà essere superiore ad€ 2.396,57.**

### **FISSA**

**in 24 mesi dalla comunicazione della delega la durata dell'incarico.** riservandosi di prorogare tale termine ove il Curatore, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso; dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Curatore informi il Giudice provvedendo alla restituzione del fascicolo;

### **DISPONE**

lo svolgimento, da parte del Curatore, **entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3,** ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, 2° c., c.p.c., e **che lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita annui;**

### **DETERMINA**



**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 per fondo spese, con obbligo di rendiconto.**

Si precisa che il curatore non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità. Le fatture saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome della procedura fallimentare, da porsi interamente a carico della procedura concorsuale trattandosi di spese sostenute nell'interesse generale di tutti i creditori.

**PONE**

ed autorizza il curatore di attingere dal conto corrente della procedura concorsuale le somme necessarie a sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

**DISPONE ALTRESI**

che il curatore provveda:

- 1) a che il fascicolo d'Ufficio rimanga di fatto in Cancelleria, e lo onera a predisporre e formare, redigendo i necessari verbali delle operazioni compiute, un sotto-fascicolo, da aggiornare periodicamente, contenente copia degli atti contenuti nel fascicolo d'Ufficio;
- 2) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 3) al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita e periodicamente al deposito di rapporti riepilogativi delle attività svolte.
- 4) a formare l'avviso di vendita, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed in conformità al modello proposto dal G.D., nonché tenendo conto della modifica della disposizione contenuta nell'art 560, 6° comma, c.p.c (ad opera della L. n 8 del 28 febbraio 2020) e **con obbligo di inserire nell'avviso di vendita un'informativa del seguente tenore:**  
*"l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";*
- 5) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il curatore dovesse ritenere, anche sulla base





delle predette note, di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare al G.D. una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

- 6) a indicare per ciascun lotto il prezzo base per le offerte, che sarà quello fissato conclusivamente dalla 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 Stimatore)
- 7) a indicare specificatamente 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);
- 8) a specificare 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;
- 9) a indicare il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IT49H0103079651000011677227 intestato a Oxanet.it S.p.a. presso Monte Paschi di Siena- filiale di Galatina, 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.
- 10) a informare dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.
- 11) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili; in particolare, dovrà:
  - a - indicare la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. 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'awiso;
  - b - precisare 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;
  - e - precisare 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;

**d** - precisare 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;

**e** - evidenziare 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 delegato, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

**f** - 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;

**g** - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

**12)** a indicare, nel medesimo avviso, altresì, i soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 D.M. 32/2015;

**13)** a procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 - bis c.p.c.; da effettuarsi 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

**14)** Ad eseguire seguenti ed ulteriori **adempimenti di pubblicità:**

° 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](http://www.oxanet.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;



<sup>0</sup> Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita:

I- sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia"),

L "Vendite Giudiziarie",

oltre che sull'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.;

<sup>0</sup> ove espressamente disposta dal GD, sentiti i creditori:

pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su altro sito internet:

..., asteannunci.it;

..., immobiliare.it;

- Altro .....

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 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.

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

**Della prova dell'avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari - da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima delle vendite - sia fatto carico al delegato, il quale dovrà anche aggiornare nella apposita sezione del Portale delle vendite pubbliche gli esiti di ciascun esperimento di vendita ed ogni altro evento relativo alla procedura, in particolare quelli intercorrenti prima della data dell'esperimento di vendita** (ad es. sospensione, sostituzione giudice, estinzione, ecc).

DISPONE

**Con riguardo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "TELEMATICA":**

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

**a)** i dati del presentatore (dati anagrafici - cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o **P.IVA-**, quelli di residenza e di domicilio);

se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale 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. 26.02.2015;

**b)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

**e)** i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- 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, un inabilitato o un amministrato 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 o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero 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., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

**d)** i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

**e)** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo

dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

t) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) anticipato a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma I, **D.M.** n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del curatore che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma I, **D.M.** n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) 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.

5) 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.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma I c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, **D. M.** 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:



- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc... ) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

## 9) CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita (Oxanet.it spa) alle seguenti coordinate: IBAN IT49H0I03079651000011677227 intestato a Oxanet.it S.p.a. presso Monte Paschi di Siena- filiale di Galatina, entro i termini di deposito riportati nell'avviso di vendita ossia entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a deliberazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente



la dicitura "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Curatore né ad altro elemento che connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Curatore tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.D., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura liquidatoria a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari) le cui coordinate IBAN sono **IT2200303279720010000929709 Credem filiale di Maglie.**

**9.1)** In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in w1 suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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, D.M. n. 32 del 2015.
- inviata a mezzo di un cd."Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pece firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

OGNI PRESENTATORE POTRÀ PRESENTARE OFFERTE, NELL'AMBITO DEL MEDESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA, NELL'INTERESSE DI UN SOLO OFFERENTE; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita,



in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Curatore **entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione.**

**- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

**- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Con riguardo all' **ESAME DELLE OFFERTE**

**1) Il Curatore provvederà, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;**

**2) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati come da punto 9) dell'ordinanza.**

**3) 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 esatto dei bonifici eseguiti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno stesso dell'asta, quando PVP renderà disponibili le informazioni relative ai partecipanti;
- 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.

**4) per il caso in cui vi siano PIÙ OFFERTE VALIDE**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a procedere:

**a) in primo luogo**, e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Qualora le offerte risultassero essere tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

**b) in secondo luogo**, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Curatore aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on fine* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;

ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;

**la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, 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.

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

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi I O (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori IO (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. "*dell'ultimo minuto*" e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);

al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Curatore, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

**5) Per il caso in cui vi sia una UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un  $\frac{1}{4}$  del prezzo VALORE ASTA, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

c) il mancato collegamento "online" dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

- il **CURATORE, INOLTRE:**

**17)** Redige il verbale dell'udienza di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione cd allegando ad esso il report di gara automatizzato rilasciato dal gestore della vendita telematica;

**18)** Nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessa le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.D.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;

**19)** Riceve o autentica la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;



**20)** in caso di esito infruttuoso della vendita, assegna un nuovo termine, non inferiore a 70 giorni e non superiore a 80, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, con le modalità di cui alla presente ordinanza, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di un  $\frac{1}{4}$ , ed il delegato avrà cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto ed emetterà, separatamente e contestualmente, l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie - parte integrante del verbale - che dovrà essere trasmesso soltanto alla società concessionaria per la pubblicità.

Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice Delegato, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

**21)** in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$ , e in mancanza di domande di assegnazione, fissa le successive operazioni di vendita con le modalità di cui al precedente punto fino ad un massimo di complessivi quattro esperimenti di vendita;

**22)** rimette gli atti a questo Giudice Delegato in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita ovvero quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari al 20% del valore di stima per ciascun Lotto, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode - oppure dal delegato che sia anche custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) - che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta (anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente) dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto; resta inteso che, nell'ipotesi di coincidenza nella stessa persona della figura del custode e del delegato alla vendita, la relazione in ordine allo stato occupato dell'immobile e all'andamento delle procedure di liberazione dovrà essere inviata direttamente dal delegato/custode al G.D.;

**23)** provvede alla notifica degli avvisi di vendita ex artt. 570 e 576 c.p.c. e, in generale, di ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio, alle parti (creditore e debitori) e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c., anche per raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per pec; le comunicazioni/notificazioni non sono necessarie

nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.); conseguentemente, gli avvisi di vendita successivi al primo, essendo dati in udienza ed inseriti come parte integrante nel verbale, non dovranno essere comunicati; i predetti avvisi, unitamente ai verbali, dovranno comunque essere depositati telematicamente nella Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio;

- 24) provvede ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall' art. art. 585 c.p.c. e art. 22 d.lgs 21.11.2007, n. 231. La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario, nel rispetto dell'incipit dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento.
- 25) comunica all'aggiudicatario, entro IO giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo, le spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al curatore per le operazioni successive alla vendita, da versare mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista;
- 26) riscuote dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al curatore per le operazioni successive alla vendita incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 27) dà tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 28) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), calcola approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode e il pagamento del saldo al perito estimatore, per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunica quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.
- 29) verifica l'adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art 59 D. Lgs 42/2004
- 30) predispose la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.



Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il curatore richiederà;
  - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
  - attestazione circa la ricezione da parte del curatore delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- 31)** esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunica lo stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché espleta le formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
- 32)** accerta se l'immobile da trasferire è stato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni di data successiva alla trascrizione del pignoramento. In tal caso occorrerà effettuare avviso ai creditori aventi diritti di prelazione iscritti successivamente alla trascrizione del pignoramento, con l'avvertimento che l'emanando decreto di trasferimento conterrà l'ordine di cancellazione anche delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento ex art. 586 c.p.c.;
- 33)** Restituisce all'aggiudicatario eventuali somme residue che risultino eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 34)** Comunica copia del verbale d'aggiudicazione e del decreto di trasferimento al debitore esecutato;
- 35)** Si rapporta con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario (nel caso in cui le due figure non coincidano nella stessa persona), curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupato dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;



- 36) provvede ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;
- 37) richiede tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di IO giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;
- 38) notifica il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
- 39) il custode/delegato informerà gli interessati con quali modalità richiedere la visita dell'immobile.

\*\*\*

Il curatore dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il curatore a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

### **SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato. Ai fini dell'art. 1193 e.e., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì - a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura - l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compreso il 50% del compenso spettante al curatore per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente





normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal sottoscritto Curatore dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al curatore per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.

**Ai** sensi dell'art. 591 bis c.p.c. comma 7, "se il prezzo non è stato versato nel termine, il curatore ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo" entro il termine di 5 giorni dalla scadenza del termine per saldare il prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al curatore. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva, in tal caso, verrà effettuato direttamente dalla banca mutuante.

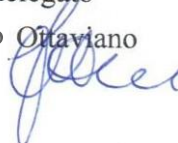
#### **PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE,**

- a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il curatore, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, cpc, riferisca tempestivamente al giudice per gli opportuni provvedimenti;
- b) relativamente agli immobili non destinati ad abitazione del debitore 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 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.



Lecce, li        /        /2024

Il Giudice delegato  
Dott. Francesco Ottaviano

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Ottaviano', is written over the printed name 'Dott. Francesco Ottaviano'.