



N. 1/2022 L.C.A

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale
IL GIUDICE DELEGATO

alla procedura di Liquidazione controllata del sovraindebitamento
ai sensi dell' art. 268 e segg. del D.lgs 12 Gennaio 2019 n. 14 e succ. modif. (CCII)
aperta nei confronti di [REDACTED]

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- Vista la sentenza del 27 Novembre 2022 del Tribunale di Lecce riunito in Camera di Consiglio con la partecipazione dei Giudici Paolo Moroni, Alessandro Silvestrini, Giancarlo Maggiore che ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato ai sensi degli artt. 268 e ss. del D.lgs 12 Gennaio 2019 n. 14 e succ. modif. (CCII), affidando alla Dott.ssa Albarosa Marigliano le operazioni di liquidazione degli immobili acquisiti alla procedura;

- Vista la relazione di stima dell'ing. Mario Sarno, Ctu nominato dal Tribunale di Lecce nella procedura esecutiva 108/2021 promossa Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED];

- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

P.Q.M.

a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc, ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Limitatamente alla durata della vendita dei beni oggetto di liquidazione, la stessa non eccederà i 24 mesi salvo eventuali proroghe da concedersi in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata.

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Anna Francesca Capone

LOTTO N. 1

[REDACTED]
[REDACTED]
Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra, oltre ad uno scoperto sul retro, cantina a piano interrato e lastrico solare di copertura, con accesso principale da via Garibaldi n. 62 ed ulteriori ingressi da via Mazzini n.14, n.16 ed accesso carrabile privo di numero civico.

Realizzato in aderenza con altra proprietà a Sud, si affaccia ad Ovest con due balconi su via Garibaldi, ad Est con un lungo balcone sullo scoperto di esclusiva proprietà ed a Nord su via Mazzini. L'unità immobiliare si compone di quattro vani per piano, per una superficie utile di circa mq.88 a piano terra con soffitti a volta ed altezza al colmo di circa m.4,50 e di circa mq.100 a piano primo con solai piani di circa m.3,00 ed è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a condensazione, alloggiata in un piccolo vano tecnico realizzato lungo il muro di confine su via Mazzini.

I due piani sono collegati da una scala interna e da una scala esterna posta sul retro.

Dall'ortale si accede anche alla cantina, mentre sulla copertura vi è un piccolo ripostiglio.

Il varco di collegamento tra ingresso del vano scala e soggiorno a piano terreno risulta attualmente murato e va ripristinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di m. 4,50 (altezza al colmo ambienti voltati piano terra) e m.3,00 (piano 1).

L'immobile risulta occupato.

Si rinvia alla consultazione della perizia per ulteriori approfondimenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 9 particella 124 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n.62, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 18/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/09/2015 Repertorio n.: [REDACTED]ogante: Galati Antonio Sede: Galatina Registrazione: Sede: Volume: 1T compravendita [REDACTED].

Superficie Catastale Totale: 278 mq. Totale escluse aree scoperte: 258 mq.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si rinvia alla consultazione della perizia.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie in atti presso l'U.T.C. di Andrano, si è riscontrata a piano terra la chiusura del varco tra il vano scala ed il soggiorno. Inoltre dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie in atti presso l'U.T.C. di Andrano, sono state riscontrate due piccole finestre a piano copertura poste rispettivamente sul prospetto sul retro in corrispondenza del torrino e su quello arretrato del ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la sanabilità delle predette difformità risulta attuabile mediante il ripristino del varco a piano terra tra il vano scala ed il soggiorno, il cui costo è quantificabile in circa € 500, e la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria secondo l'art.37 del D.P.R. n.380/2001, in cui si prevedono le modifiche di prospetto riguardanti l'inserimento delle due piccole finestre a piano coperture, dovendo in difetto ripristinare quanto già comunicato agli Enti di competenza.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Costi per il ripristino del varco a piano terra tra vano scala e soggiorno: €500,00

Oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per pratica di S.C.I.A. in sanatoria (art.37 del D.P.R. n.380/2001): €516,00

Spese tecniche per la redazione della pratica urbanistico-edilizia: €1.000,00.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. [REDAZIONE] intestata a [REDAZIONE], per lavori di sopraelevazione per uso civile abitazione, presentata il [REDAZIONE] di protocollo, rilasciata il [REDAZIONE] di protocollo. La suddetta Concessione Edilizia [REDAZIONE] veniva rilasciata a seguito del parere favorevole della C.E.C. [REDAZIONE], e per la quale risulta trascritto in [REDAZIONE] rep. part. il relativo atto di asservimento, atto per Notar Domenico Candela [REDAZIONE]. Il progetto a firma del geom. Giovanni Scarcella, riguardava i lavori di sopraelevazione di una civile abitazione, da realizzarsi sull'unità a piano terra - dichiarata preesistente al 1942 nella successiva S.C.I.A. prot.

██████████ - su un lotto di terreno in angolo tra la via Garibaldi e la via Mazzini, identificato al N.C.T. al Foglio 9, part.124, di mq.375, su cui insiste altro fabbricato (sub.1, 2 e 3) non oggetto di pignoramento, prospiciente la via Mazzini. In data 15/01/2001, l'intestazione della suddetta C.E. ██████████, veniva trasferita al Sig. ██████████

██████████ e relativa domanda di voltura prot. ██████████. In data 03/12/2001 veniva rilasciato Certificato di abitabilità n.16/2001, con riferimento al fabbricato a piano primo su via Garibaldi riportato in Catasto al Foglio 9, part.124, sub.5.

S.C.I.A.E. N. 2011, intestata a ██████████, per lavori di fusione di due unità immobiliari in un'unica unità da adibire a civile abitazione, presentata il 02/04/2015 con il n. 2011 di protocollo. La suddetta S.C.I.A.E. - senza previsione di lavori edili - prot. n.2011 del 02/04/2015 aveva ad oggetto la fusione delle due unità abitative - sub.7, piano T e sub.8, piano 1 (ex sub.4, piano T e sub.5, piano 1) - in un'unica unità abitazione, sub.9, piano S1-T-1, secondo gli elaborati grafici a firma dell'ing. Salvatore Urso.

In data 21/04/2015 veniva rilasciato Certificato di agibilità ██████████ del fabbricato sito in via Garibaldi angolo via Mazzini, riportato in Catasto al Foglio 9, part.124, sub.10, cat. A/2, generatosi dal soppresso sub.9. Allegato alla S.C.I.A. del 02/04/2015 N. 3025, intestata a ██████████ per lavori di inserimento vano tecnico, presentata il 20/05/2015 con il n. 3025 di protocollo. Con il suddetto allegato alla S.C.I.A. del 02/04/2015 a firma dell'ing. S. Urso, veniva trasmesso l'elaborato grafico del piano terra, con l'inserimento del vano tecnico, posto nell'ortale, in aderenza al fabbricato lungo il muro di confine su via Mazzini.

C.I.L.A. N. ██████████ intestata ██████████, per lavori di messa in sicurezza del muro di confine della proprietà prospiciente via Mazzini, presentata il 10/09/2021. Con la suddetta C.I.L.A. a firma dell'ing. C. G. Minonne, venivano eseguiti lavori di messa in sicurezza della muratura di confine e realizzazione di varco.

PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
€ 120.112,65	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 90.084,00.

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Anna Francesca Capone

DATA DELLA VENDITA: ___ ore: ___

L'immobile è meglio descritto nella perizia di stima in atti a firma dell'Ing. Mario Sarno, iscritto all'Albo Provinciale degli Ingegneri al n° 3061 che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

b) Visto l'art. 591 bis c.p.c. delega alla Dott.ssa Albarosa Marigliano, con studio professionale in Casarano (LE), alla via Roma n. 54, telefono 0833.605605, indirizzo email: studioalbarosamarigliano@gmail.com; indirizzo PEC: albarosamarigliano@pec.it, il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis comma 3 c.p.c.

1. Avviso di vendita

- a) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Rete Imprese (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), sulla piattaforma www.garavirtuale.it
- b) la data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, festivi) successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza.
- c) per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti.

In particolare, dovrà essere: 1) indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal professionista delegato, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, che determinino la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso; 2) precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; 3) precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i

beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 4) precisato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita; 5) evidenziato che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice della procedura, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

6) ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; 8) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) il prezzo-base sarà quello indicato conclusivamente nella perizia di stima (salva diversa determinazione preventiva del Giudice, assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto).

e) l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato.

f) sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi 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

Il Giudice Delegato
Dot.ssa Anna Francesca Capone

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: IT02A0326812000052914015770

con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un conto dedicato sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni.

h) si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

2. Pubblicità

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

o Pubblicazione nel termine di 60 giorni già sopra indicato dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 - bis c.p.c.;

o Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo www.oxanet.it, nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita www.garavirtuale.it;

Il testo della inserzione su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; sarà omesso il nominativo del debitore.

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Professionista Delegato, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto. Le spese di pubblicità saranno a carico della procedura.

3. Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere



dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione



di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Anna Francesca Capone



- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica; qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali"

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

4. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Gruppo Edicom Rete d'Imprese Spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore

e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale www.falcoaste.it; il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

5. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto 4.b). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

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

6. Gara e aggiudicazione

a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la

scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite

posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta.

i) In caso di aggiudicazione, il Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita (allegandovi il report prodotto e inviato tramite pec dal gestore).

l) Dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

Il Professionista indicherà inoltre a Zucchetti Software Giuridico SRL tutti i dati per consentire la fatturazione a nome del debitore.

Il professionista delegato è autorizzato sin d'ora per gli adempimenti relativi alla vendita ad utilizzare le somme esistenti sul c/c bancario intestato alla procedura e versate a qualsiasi titolo.

Il professionista delegato è autorizzato fin d'ora a prelevare le somme che si renderanno necessarie alla pubblicazione dell'avviso sul PVP (€ 100 per ogni lotto per ogni esperimento di vendita) e alle restanti inserzioni pubblicitarie.

La pubblicazione sul PVP sarà effettuata dal professionista delegato 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

Si precisa che il professionista delegato non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità. Le stesse saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari.

-NOMINA Custode (ove non sia stato già precedentemente officiato altro Professionista o l'Istituto Vendite Giudiziarie), il medesimo Delegato (ovvero, se quest'ultimo non intenda assumere anche tale ufficio, l'Istituto Vendite Giudiziarie).

- MANDA al Custode di svolgere l'incarico secondo le modalità di seguito precisate:

- 1) effetti al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari, presentandosi con copia del provvedimento di nomina, e rediga apposito verbale verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;
- 2) coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice in tutte le attività necessarie alla stima, ivi compreso, ove necessario, l'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata e eventuale assistenza della Forza pubblica;
- 3) comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene; segnali immediatamente al Giudice ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 4) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal Giudice) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;
- 5) accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura **esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**; organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornisca, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo



altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche);

6) coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);

7) formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico;

8) presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su richiesta.

PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE.

a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6 cpc, riferisca tempestivamente al Giudice 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, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili pignorati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;

c) in ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

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

a) **previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, provveda, in caso di credito fondiario, a versare, ai sensi dell'art. 41 TUB, direttamente in favore della banca istante un importo pari al 70% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione in Cancelleria; ovvero, nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura;**

b) **predisponga, entro 60 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la**

minuta del decreto di trasferimento; unitamente alla minuta del decreto di trasferimento depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese, assieme all'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura; 3) le visure ipotecarie sintetiche per immobile e quelle catastali aggiornate (cioè relative al periodo successivo a quello coperto dalle visure già depositate ex art. 567 c.p.c.); 4) l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo mandato di pagamento a favore dello stesso aggiudicatario (il Delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal Giudice e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

E' raccomandata la segnalazione al Giudice, da parte del Delegato, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

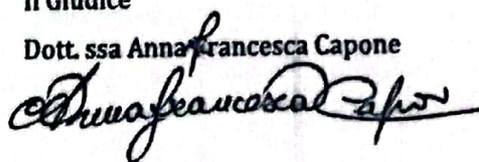
Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del Giudice, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

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

Lecce, li 14/09/2023

Il Giudice

Dott. ssa Anna Francesca Capone



18 SET 2023

