



P.E. nr. 50/2016 R.G.E. Imm.

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

promosso da

[REDACTED] - Avv. [REDACTED]
nei confronti di

[REDACTED]
Con l'intervento di

- Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe
- Vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.
- Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate
- Visto l'art. 568 cpc e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo
- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

P.Q.M.

a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc;
ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni

LOTTO 1 - SUPERSANO:

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di villa con locale deposito e terreno circostante, siti in Supersano (Lecce), contrada Schillanti s.n.c..

Il bene è così costituito:

- lotto di terreno della superficie di mq 5.000,00 c.a. (incluse le aree dei fabbricati e l'area carrabile), di forma rettangolare regolare, interamente delimitato da muro di recinzione, con unico cancello d'accesso da strada vicinale di contrada Schillanti; il lotto, che costituisce il giardino della villa in questione, appare nel suo insieme in un ottimo stato di manutenzione, con presenza di cipressi lungo il

Il Giudice dell'esecuzione
Dr. Giancarlo Maggiore

perimetro, numerosi olivi, palme, yucche e arbusti tipici della macchia mediterranea, diffusi su prato ben curato.

- villa a piano terra, composta da cinque vani, una cucina, due bagni e una lavanderia, superficie lorda pari a mq 186,00 c.a.; con portici presenti lungo tutti e quattro i lati per una superficie lorda pari a mq 162,00 c.a., struttura in c.a e muratura, superficie lorda pari a mq 348,00 c.a.; l'abitazione ha caratteristiche di pregio, tipologiche e strutturali, risulta in ottime condizioni di manutenzione per quanto riguarda le strutture, le rifiniture e gli impianti; dallo stato dei fatti si deduce che l'uso a cui è al momento adibita sia quello di locale per organizzazione feste;

- deposito in muratura a piano terra, con superficie lorda pari a mq 43,50 c.a. e copertura a piana in laterocemento, altezza interna m 2,80; l'immobile, sebbene in stato di rustico edilizio, privo di rifiniture, presenta buone condizioni di manutenzione.

Il lotto risulta, nel suo insieme, in condizioni di manutenzione ottime ma presenta una situazione di totale abuso edilizio solo in parte sanabile.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5.000,00.

Identificazione catastale:

- foglio 17, mappale 152, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, composto da vani 9,5; piano terra
- rendita: € 490,63.

- foglio 17, mappale 152, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 36; superficie catastale mq 45; piano terra - rendita: € 44,62.

- foglio 17, mappale 152, subalterno 3, bene comune non censibile, utilità comune ai subalterni 1 e 2.

Note: - il subalterno 3 (bene comune non censibile) non è individuabile, poiché non esiste elaborato planimetrico relativo alla ptc 152; si presume si riferisca alla superficie carrabile che collega ai subalterni 1 e 2.

- il terreno, una volta identificato al N.C.T. con le ptc 152 e 187 è ora compreso nella ptc 152: infatti la ptc 187 è stata soppressa e compresa poi dalla ptc 152 are 50, quale ente urbano.

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) presenza di villa con portico completamente abusiva; 2) presenza di deposito completamente abusivo.

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante: 1) definizione di domande di condono già presentate e ripristino modifiche interne; 2) demolizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Villa: allo stato attuale si riscontrano non dichiarate alcune modifiche interne. In seguito alla regolarizzazione edilizia con demolizione del deposito, sarà necessario eliminare il subalterno 2.

Pratiche edilizie:

Dall'indagine effettuata non risulta esistere alcuna documentazione edilizia concessoria relativa ai fabbricati in questione (villa e deposito), che sono quindi entrambi completamente abusivi. Sono

invece presenti due domande di sanatoria relative al condono Legge 24/11/2003 n° 326: 1. Domanda di sanatoria Legge 24 novembre 2003 n° 326 – art. 32 - Rilievo opera abusiva di una casa rurale in contrada Schillanti. 2. Domanda di sanatoria Legge 24 novembre 2003 n° 326 – art. 32 - Rilievo opera abusiva di un portico annesso ad una casa rurale in contrada Schillanti.

Al momento, le domande risultano acquisite dall'Ufficio, ma non è stata per esse avviata alcuna istruttoria ai fini del rilascio del titolo di regolarità edilizia.

Pertanto i due fabbricati esistenti risultano completamente **abusivi**.

Per quanto riguarda l'attuale uso della villa quale locale per organizzazione feste, la richiesta di *Permesso di costruire per cambio destinazione d'uso da civile abitazione a locale per svago e tempo libero*, presentata dal proprietario in data 23/09/2014, non può avere validità e accoglimento in quanto la destinazione d'uso proposta non è permessa in zona E- agricola dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione attualmente vigente in Supersano.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dell'intero lotto è **dunque necessario** presentare **Pratica per definizione condono, demolizione abusi, ripristino modifiche interne**.

Prezzo base: € 241.800,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 24.180,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

LOTTO 2 - SUPERSANO:

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di fabbricato residenziale e garage siti in Supersano (Lecce), via Vittorio Emanuele 278.

Il bene è costituito da fabbricato a piano terra, attualmente composto da:

- **unità n°1:** n° 2 locali con accesso entrambi da via Vittorio Emanuele, superficie utile mq 47,00 e mq 46,00, altezza netta m 3,70, comunicanti tra loro tramite piccolo passaggio con vano sottoscala; disimpegno, 2 servizi ciechi, camera con accesso diretto da scoperto su via Alfieri; tutti i locali si presentano al momento in via di ristrutturazione, privi di rifiniture;
- **unità n°2:** camera con accesso da scoperto su via Alfieri; superficie utile mq 19,00, altezza netta m 3,80, dotata di disimpegno e bagno; l'unità risulta recentemente ristrutturata, in ottime condizioni di manutenzione;
- **unità n°3:** appartamento con 2 accessi da scoperto su via Alfieri; composto da ingresso, vano cottura-soggiorno, bagno, disimpegno e vano letto; l'unità risulta recentemente ristrutturata, in ottime condizioni di manutenzione;
- **unità n°4:** ripostiglio a piano ammezzato con accesso da scoperto su via Alfieri; superficie utile mq 34,00, altezza netta m 1,95; l'unità risulta in buone condizioni di manutenzione;
- **unità n°5:** garage con accesso scoperto su via Alfieri, superficie utile mq 69,00, altezza netta m 3,80, attualmente comunicante con l'unità n°1 poiché mancante dell'originario muro divisorio; il locale, si presenta al momento in via di ristrutturazione;

Il lotto risulta, nella parte ristrutturata, in condizioni di manutenzione ottime ma presenta una generale situazione di abuso edilizio relativamente alle modifiche interne apportate che risultano sanabili.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 383,00.

Identificazione catastale:

- foglio 39, mappale 153, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, composto da vani 10; superficie catastale mq 284, piano terra - rendita: € 619,75.

- foglio 39, mappale 153, subalterno 4, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 56; superficie catastale mq 56, piano terra - rendita: € 57,84.

Nota: risulta necessario regolarizzare i dati di intestazione con domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto a seguito della morte della usufruttuaria.

Conformità urbanistica edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) trasformazione del porticato con accesso da via Vittorio Emanuele in garage con accesso da scoperto su via Alfieri; 2) modifiche interne consistenti in: divisione in più unità immobiliari, con chiusura di porte interne e creazione servizi ciechi; demolizione di pareti e tramezzature.

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante pratica di Permesso di costruire in sanatoria

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: -risulta necessario regolarizzare i dati di intestazione con domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto a seguito della morte della usufruttuaria; -allo stato attuale si riscontrano non dichiarate tutte le modifiche interne.

Pratiche edilizie:

Pratica Sanatoria Edilizia n. S/538 rif. prot. Nn 5601/86

Permesso di costruire in sanatoria n°7 del 11/05/2015 con rilievo di *fabbricato sito in Supersano alla via Vittorio Emanuele angolo via Pio IX.*

Domanda presentata in data 31/12/1986 rilasciata n° pratica S/538

Lo stato di fatto realizzato dell'immobile presenta, rispetto a quanto dichiarato nel rilievo relativo al *Permesso di costruire in sanatoria n°7 del 11/05/2015*, la seguente difformità:

1) **trasformazione del porticato con accesso da via Vittorio Emanuele in garage con accesso da scoperto su via Alfieri** (tramite chiusura con muro su via Vittorio Emanuele e posizionamento di porte e pensilina – mq 15,00 c.a. – sullo scoperto su via Alfieri);

2) **modifiche interne consistenti in:** divisione in più unità immobiliari, con chiusura di porte interne e creazione servizi ciechi; demolizione di pareti e tramezzature.

Per quanto riguarda tali **interventi abusivi**, essi risultano tutti **sanabili** ai sensi del **D.P.R. 380/01 art. 36**, poiché **conformi** alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente relativamente agli indici di **fabbricabilità fondiaria e rapporto di copertura** del lotto vigenti e relativi alla **zona omogenea B– edilizia esistente e di completamento**, di cui fa parte il fabbricato in questione.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile è **dunque necessario**, che le irregolarità ai punti 1), 2) vengano **sanate** tramite pratica di **Permesso di costruire in sanatoria**.

Prezzo base: € 104.375,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 10.500,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

LOTTO 3 - SUPERSANO:

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di locale a piano rialzato destinato a cantina vinicola con deposito seminterrato e parziale costruzione a primo piano, siti in Supersano (Lecce), via Vittorio Alfieri 254.

Il bene è così costituito:

- locale a piano rialzato, destinato a cantina vinicola, in muratura, con copertura piana, accesso indipendente; composto da: area d'accesso antistante pavimentata con rampa e scalinata; locale cantina vinicola (superficie utile mq 378.00 c.a. - h interna = m 3.45); ufficio; spogliatoio e bagni; scala su area di passaggio laterale di uso comune con proprietà a piano seminterrato; l'unità risulta recentemente ristrutturata, in ottime condizioni di manutenzione;

- deposito a piano seminterrato con accesso da rampa su area di passaggio laterale di uso comune con proprietà adiacente a piano seminterrato; superficie lorda mq 203,00 c.a. superficie utile mq 130,00 c.a. (h interna = m 3.10 - 3.95 - 4.00); collegato al primo piano da vano scala; l'unità risulta recentemente completata, in buone condizioni di manutenzione ma presenta una situazione di irregolarità edilizia non sanabile, regolarizzabile con l'eliminazione della stessa.

- parziale costruzione a primo piano costituita da corpo scala, pilastri, muri esterni, priva di solaio di copertura; quanto sinora edificato risulta in discrete condizioni di manutenzione.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1472,00.

Identificazione catastale:

- foglio 39, mappale 672, subalterno 1, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 460; superficie catastale mq 518; piano terra - rendita: € 736,47.

Conformità urbanistica edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: deposito a piano seminterrato: altezze interne (h = m 3.10 - 3.95 - 4.00) superiori alle altezze autorizzate in progetto (h= m 2.70 - 3.20 - 3.40); si rileva inoltre presenza di rampa interna di accesso.

Tali difformità sono regolarizzabili con il ripristino dell'originario stato dei luoghi mediante pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: assenza accatastamento del deposito a piano seminterrato. Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuovo accatastamento conforme alla regolarizzazione con aggiornamento e integrazione planimetrie e dati.

Pratiche edilizie:

P.E. n. 30/2009

Permesso di Costruire n°48 del 05/10/2009 per lavori di "Completamento d'opera di cui al Permesso di costruire n°17 del 06/05/2004 e variazione d'uso da: - esposizione prodotti di maglieria e

biancheria intima a piano primo e deposito vini a piano terra- a: - deposito vini a piano interrato, cantina vinicola a piano terra e locale esposizione e degustazione a piano primo-”

Certificato di Agibilità parziale n° 22.09

Domanda presentata in data 19/10/2009- n. prot. 1596/86

Certificato di Agibilità parziale n° 22.09 rilasciato in data 19/11/2009

Lo stato di fatto realizzato dell'immobile presenta, rispetto a quanto approvato con progetto di Permesso di Costruire n°48 del 05/10/2009 e rispetto al Certificato di Agibilità parziale n° 22.09 rilasciato in data 19/11/2009 varie difformità.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dell'intero immobile è necessario, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 34, che la parte del fabbricato costruita abusivamente venga rimossa o demolita e venga ripristinato l'originario stato dei luoghi.

Le opere da eseguirsi al fine di ripristinare l'originario stato dei luoghi, ovvero al fine di ottenere le altezze interne dichiarate negli elaborati di progetto) sono:

Riempimento del locale deposito con materiale adeguato

Posa in opera di massetto armato;

Posa in opera di pavimentazione ai corretti livelli di quota.

Risulta dunque necessario avviare pratica di Permesso di costruire in sanatoria.

Prezzo base: € 228.680,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 22.900,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

LOTTO 4 - SUPERSANO:

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di terreni agricoli siti in agro di Supersano (LE) in via Sadat.

Le particelle sono separate dalla presenza di via Sadat in due parti:

1) **lotto di terreno agricolo** costituito dalle particelle catastali: N.C.T. Supersano, fg. 39, ptc. 1045 e 1060, della superficie totale di mq 1.500, di forma trapezoidale regolare; esso confina, sul lato est con la strada urbana denominata via Sadat, sul lato sud con particelle 1055 e 598, sul lato ovest con particelle 185, 970 e 150, sul lato nord con particelle 1234 e 1064; sui lati nord, ovest ed est sono presenti recinzioni costituite da muretti bassi; zona di terreno seminativo non irriguo con orografia piana e regolare. Il lotto, al momento del sopralluogo, risulta non coltivato.

2) **lotto di terreno agricolo** costituito dalle particelle catastali: N.C.T. Supersano, fg. 39, ptc. 1047 e 1062, della superficie totale di mq 145, di forma irregolare a L formata da sottile fascia (ptc 1062) e rettangolo (ptc 1047); la ptc 1062 confina, sul lato ovest con la strada urbana denominata via Sadat, sul lato sud con la particella 1047, sul lato est con l'area di bene comune relativa alla ptc 672 (lotto 3), sul lato nord con la particella 1158; sui lati ovest ed est sono presenti recinzioni costituite da muretti bassi di contenimento; tale particella risulta essere parte marciapiede, parte accesso al lotto 3, parte terreno a bordo strada; la ptc 1047 confina, sul lato ovest con la strada urbana denominata via Sadat, sul lato sud con la particella 1057, sul lato ovest con l'area di pertinenza relativa alla ptc 584, sul lato

nord con l'area di bene comune relativa alla ptc 672 (lotto 3); tale particella risulta essere per 2/3 c.a., terreno con presenza di fichi d'india e muretti di contenimento e, per 1/3 c.a., area pavimentata ad uso della ptc 584.

Superficie complessiva mq 1.645,00 c.a.

Identificazione catastale:

- foglio 39 mappale 1045 qualità uliveto, classe 23, superficie catastale are 2,50, reddito agrario: 0,52, reddito dominicale: 0,52;

Coerenze: confina a nord con ptc 1060, a est con via Sadat, a sud con ptc 1055 e 598, a ovest con ptc 185, 970 e 150.

- foglio 39 mappale 1047 qualità uliveto, classe 23, superficie catastale are 0,95, reddito agrario: 0,20, reddito dominicale: 0,20;

Coerenze: confina a nord con ptc 1062 e area di bene comune relativa alla ptc 672, a est con ptc, a sud con ptc 1057, a ovest con via Sadat.

- foglio 39 mappale 1060 qualità seminativo, classe 22, superficie catastale are 12,50, reddito agrario: 4,20, reddito dominicale: 6,46;

Coerenze: confina a nord con ptc 1234 e 1064, a est con via Sadat, a sud con ptc 1045, a ovest con ptc 185.

- foglio 39 mappale 1062 qualità seminativo, classe 22, superficie catastale are 0,50, reddito agrario: 0,17, reddito dominicale: 0,26;

Coerenze: confina a nord con ptc 1158, a est con area di bene comune relativa alla ptc 672, a sud con ptc 1047, a ovest con via Sadat.

Conformità urbanistica edilizia:

Nessuna difformità

Conformità catastale:

Nessuna difformità

Pratiche edilizie:

Non risultano pratiche edilizie relative ad alcuna delle particelle catastali fg 39 ptc 1045, 1047, 1060 e 1062 che costituiscono i lotti in questione.

Prezzo base: € 2.517,00; Rilancio minimo: €. 100,00; Cauzione: €. 250,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch. ██████████ del 14.03.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali 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. 591bis c.p.c. delega all'Avv. Mimmo Renna con studio in Lecce (Le) alla via G. Oberdan n. 11, tel. ██████████, e-mail avv.mimmorenna@gmail.com, pec

renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it, il **compimento delle attività** previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:

- **la pubblicità dell'ordinanza di vendita:**

in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c., il professionista delegato provvederà alla pubblicità della vendita mediante:

- inserzione sul sito internet www.oxanet.it
- inserzione sul sito internet www.asteannunci.it
- inserzione sul mensile Vendite giudiziarie
- inserzione su Tuttomercato

verificando che la pubblicità sia effettuata **almeno 45 giorni prima della data della vendita.**

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet
- ad Asteannunci
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie
- alla Piemme (concessionaria della pubblicità del Nuovo Quotidiano di Puglia)

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:

Sul sito Internet dovranno essere inseriti:

– la relazione di stima, l'ultima ordinanza di vendita (quindi, in caso di ribasso, quella che lo dispone), l'avviso, le foto, le planimetrie.

La pubblicità, che sarà **richiesta entro un mese** dal presente provvedimento, deve indicare:

- **che la offerta di acquisto deve essere inviata a mezzo PEC all'indirizzo fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it**
- **che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.**

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare

domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria.**

c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, 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.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- **le operazioni relative alla vendita:**

• **ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il professionista delegato dovrà ritenere l'offerta di acquisto inefficace nei seguenti casi:**

- *quando è pervenuta oltre il termine stabilito nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza (le ore 13 del giorno - anche se festivo - precedente a quello fissato per la vendita);*

- *se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato dal professionista delegato a norma dell'art. 568, co 1, cpc e indicato nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.;*

- *se l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità riportate nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza, in misura almeno pari a quella che sarà determinata dal professionista delegato e da questi indicata nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., e comunque in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.*

• **in caso di unica offerta di acquisto (art. 572 c.p.c.):** *se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;*

• **in caso di pluralità di offerte di acquisto (art. 573 c.p.c.):** *il professionista delegato procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente (le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere almeno pari al rilancio minimo stabilito con la presente ordinanza; nel caso di mancanza di adesioni alla gara, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso*

di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- *in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto; In caso di mancata vendita nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto (i ribassi si effettueranno anche se l'immobile non è stato ancora liberato), il professionista delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione affinché decida sul da farsi ed eventualmente fissare il prezzo di vendita ridotto fino al limite della metà.*

- *in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;*

- ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
- le operazioni relative al decreto di trasferimento;
- la redazione del progetto di distribuzione;
- la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 3 n. 3 e co. 5 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.

– subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:

- per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto / conto corrente da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario;

- per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

c) Visto l'art. 569 ultimo comma c.p.c. dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore precedente lo notifichi agli eventuali creditori ipotecari e **non comparsi all'udienza fissata ex art. 569 cpc**

d) Visto l'art. 559 comma 4 c.p.c.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite,

incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato.

Premesso altresì che una efficiente allocazione del bene sul mercato può anche essere conseguita (evitando la immediata liberazione dell'immobile) anche consentendo al debitore di continuare ad occuparlo, purchè pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo su indicato e con la espressa indicazione che, in caso di aggiudicazione ad altri, la cauzione varrà come **indennizzo ex art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, **per la promessa** (da parte di quest'ultimo offerente) **del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.**

P.Q.M.

Ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato nonché a qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura di consegnare immediatamente e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili sopra indicati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario nominato nel **suddetto professionista delegato**

➤ **Il custode:**

- prenderà visione dei compiti a lui affidati, e rinuncerà all'incarico qualora dovesse trovarsi nelle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c.. Egli, in particolare, sarà incompatibile se ha assunto incarichi professionali o se è stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio o se associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
- consegnerà copia della relazione tecnica
- fornirà ogni informazione richiesta
- depositerà (almeno **5 giorni** prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità su Oxanet, Asteannunci, Vendite Giudiziarie e su Tuttomercato

➤ **Dispone che il custode:**

- **provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura se soggetti diversi dal debitore;**
- qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifichi il precetto per il rilascio né

l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifichi l'avviso di soggio e di immissione in possesso del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;

- effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente

- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

- se non dovesse riuscire a liberare l'immobile dopo il primo accesso ne fisserà altri concedendo i termini richiesti da ciascuna situazione con l'**obbligo di liberare l'immobile comunque prima della vendita**; si precisa che l'attività del custode finalizzata al rilascio, ai sensi dell'art. 560 cpc, continuerà anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.

- per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è autorizzato ad avvalersi di un fabbro, dell'ausilio della forza pubblica da allertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio.

- ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione con la facoltà, in caso i beni mobili dovessero avere una utilità, previa valutazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie o di altro ausiliario, di donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da egli stesso individuati, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili)

- Il custode renderà conto della sua attività depositando apposita relazione in via telematica con periodicità semestrale e relazione finale allegata alla propria istanza di

liquidazione del compenso, in ogni caso depositerà relazione in qualsiasi momento della procedura se dovesse rendersi necessario far conoscere al Giudice dell'esecuzione situazioni particolari.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che **il rilascio degli immobili sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire** (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) **una o più offerta**, da parte di persona diversa dal debitore:

- **che si impegni a partecipare alla vendita senza incanto**
- **che versi la cauzione fissata per il lotto per cui intende partecipare**
- **che dichiari che tale cauzione varrà:**
 - come **acconto**, in caso di aggiudicazione del lotto da parte del predetto offerente
 - come **indennizzo ai sensi dell'art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

e) visto l'art. 570 c.p.c.

fissa l'udienza del 6/1/2011 ore 9.50

- per la **vendita senza incanto** e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire i creditori, ai sensi dell'art. 572 co 1 cpc; per la vendita senza incanto, a norma del co 3 dell'art. 572 cpc; per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte, ex art. 573 cpc.

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutte le parti interessate.

Lecce, li

12/1/2011

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giancarlo Maggiore

