



TRIBUNALE DI LECCE
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

n. 11/2023 RGPU

Il Giudice Delegato dott. Antonio Barbetta ha pronunciato la seguente

ORDINANZA NEL PROCEDIMENTO n. 11/2023 RGPU

Letti gli atti del procedimento n. 11/2023 RGPU;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. CPC di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32;

LOTTO 1: SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in agro di San Pancrazio Salentino, ubicato in una zona periferica del Comune posta a nord del paese lungo via in Settembrini nelle vicinanze dell'inizio della strada vicinale Montecoco. Il terreno è ubicato in prossimità della linea ferroviaria che collega il paese con le limitrofe località di Manduria e Guagnano poste rispettivamente a sud-est ed a sud-ovest del paese. La zona in cui è ubicato l'immobile si presenta in parte edificata con edifici a prevalente destinazione residenziale ed in parte costituita da aree a verde agricolo. Risulta ben collegata con le principali via di accesso e parzialmente urbanizzata nella sola zona edificata con presenza dei principali servizi tecnologici quali **rete del gas, rete idrica e rete fognaria.**



Nel **NCT** è distinto al foglio 21, particella 186, seminativo di 12'052 m², classe 1, reddito dominicale € 80,92, reddito agrario € 28,01.

Il terreno

- si presenta come un terreno incolto o con colture ancora in fase di crescita
- confina a nord con altro terreno, a sud con via Settembrini, ad est con Strada Comunale Caretta ed a ovest con la parte del territorio costruito. La prospicenza con via Settembrini e con Strada Comunale Caretta (ricadente per metà nel fondo) permette un facile accesso
- il terreno non presenta recinzioni che ne distinguano i confini ad eccezione delle parti del terreno confinanti con le aree edificate poste ad ovest

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Come si evince dalla Certificazione Urbanistica redatta dal Comune di San Pancrazio Salentino e da quanto emerso dal rilievo effettuato tramite web-gis del Comune di San Pancrazio Salentino, il fondo in oggetto ricade in più zone del PRG comunale e precisamente:

TERRITORIO COSTRUITO ZONE C2 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA Artt. 51, 53 COMPARTI Art. 14 265 [m²]

TERRITORIO COSTRUITO ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE Artt. 51, 52 COMPARTI Art. 14 1.855 [m²]

TERRITORIO COSTRUITO ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE Artt. 51, 52 COMPARTI Art. 14 1.675 [m²]

TERRITORIO COSTRUITO ZONE FAI - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO) Artt. 51, 52 COMPARTI Art. 14 6.800 [m²]

TERRITORIO COSTRUITO STRADE ED AREE DI RISPETTO AD ASSE VIARIO COMPARTI Art. 14 1.457 [m²]



Da quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino risulta che la particella *“ricade in area priva di piano attuativo, pertanto non direttamente edificabile”*.

Esso ricade in due zone del PPTR e precisamente:

AMBITO DI PAESAGGIO - "TAVOLIERE SALENTINO"

FIGURA TERRITORIALE E PAESAGGISTICA - "TERRE D'ARNEO"

ma i predetti vincoli non inficiano la futura capacità edificatoria dell'immobile.

PREZZO BASE € 137.000,00

RILANCIO € 1.000,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 CPC è pari ad € 102.750,00

CAUZIONE 10% del prezzo offerto

PQM

DISPONE la vendita del compendio in parola nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando l'Avv. Ilenia Totaro (cell. 3475606234 – email avvocatoilariatotaro@hotmail.it – PEC totaro.ilenia@ordavvle.legalmail.it) con studio in Lecce al v.le Ugo Foscolo n. 1, che dovrà procedere alla vendita senza incanto esclusivamente in via telematica in modalità asincrona, con esaurimento dell'intero incarico nel termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione della delega (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

L'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica a cura del Liquidatore dell'avviso ai sensi dell'art. 498 CPC. Il Liquidatore dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.



Il Giudice Delegato autorizza il Liquidatore a chiedere che il costo della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, da effettuarsi 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, sia prenotato a debito dal momento che tra i beni del sovraindebitato non vi sono danari, mentre saranno poste a carico dell'Erario per anticipazione le spese per il gestore della vendita telematica. Si precisa che il Liquidatore non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità. Le fatture emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari saranno intestate a nome della sovraindebitata. Il Giudice con successivo provvedimento porrà di volta in volta la spesa a carico dell'Erario. Tutte le spese di procedura prenotate a debito o anticipate dall'Erario godono del regime della prededucibilità; nel caso di chiusura anticipata della procedura per rinuncia, estinzione e comunque prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dal sovraindebitato, pena la rivalsa nei confronti dello stesso da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134 n. 2 DPR 115/2002.

DISPONE che le operazioni relative alla vendita si svolgano secondo le modalità precisate come di seguito, nel rispetto del termine di 90 giorni di cui all'art. 569, comma 3, primo periodo, CPC per la presentazione delle offerte d'acquisto, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, che sarà richiesta entro 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega.

Avviso di vendita

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al Liquidatore, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica.



La data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel quinto 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. Per la identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti. In particolare nell'avviso di vendita dovrà essere

1) indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU di cui al DPR 06.06.2001 n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal Liquidatore, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46, comma 1, del citato TU ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata legge 28.02.1985 n. 47

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 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 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 TU di cui al DPR 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e dazioni, 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 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 liquidità 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 evidenti 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. Il fondo patrimoniale costituito con atto in data 11.11.2003 a rogito del Notaio Rocco Mancuso (così come ogni altra eventuale formalità), siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice Delegato, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario

6) ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 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 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 sovraindebitato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Liquidatore.

8) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario

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

10) l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571, comma 2, CPC (somma inferiore al prezzo base non oltre un quarto) dovrà essere specificatamente indicato

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

12) si indicherà il conto corrente bancario del gestore della vendita telematica sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono IBAN IT69S 03069 11885 100000001972 - beneficiario Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il gestore della vendita telematica, 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.

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

Pubblicità



Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia mediante i seguenti adempimenti a cura del Liquidatore:

- 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 CPC
- inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, CPC dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima e dall'avviso di vendita, su rete internet, all'indirizzo www.oxanet.it, nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita
- pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "tutto mercato" (periodico allegato al Nuovo Quotidiano di Puglia) per le procedure con numero di ruolo dispari ovvero di "La Gazzetta del Mezzogiorno" per le procedure con numero di ruolo pari, oltre all'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriori alla vendita, ai sensi dell'art. 490, ult. comma CPC
- pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie, Edire SRL Lecce
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su Asteannunci.it
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su Immobiliare.it

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



L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Liquidatore, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008. Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Liquidatore segnalerà al GD le circostanze connesse al pagamento che impediscono l'ulteriore corso della vendita.

Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato al successivo punto A di pagina 14.

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 e di 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 CPC 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. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 CC;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta, 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 ADS, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'ADS, 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, CPC.

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 (Liquidatore);
- 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 telefono mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, escusivamente 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 Liquidatore 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 avente IBAN IT54F0326816001052107444250.

Modalità della vendita telematica asincrona

A) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico SRL con sede in Vicenza – via Enrico Fermi n. 134;

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.fallcoaste.it; il si



to di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Liquidatore.

C) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Liquidatore.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto B.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore 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 Liquidatore:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione, sulla base dell'elenco dei bonifici ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno precedente l'asta;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuta 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.

Gara e aggiudicazione

a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal Liquidatore subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto (5°) giorno successivo nel mese e 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 Liquidatore aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quell



a 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 CPC, il Liquidatore, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 CPC, 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 (cd. prezzo minimo), il Liquidatore, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) CPC, **provvederà a deliberare anche sull'offerta al cd. 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 CPC (v. art. 591 *bis* co. 3 n. 7). Il Liquidatore si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GD, 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 B di pagina 14 sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Liquidatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il Liquidatore 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 partecipante e tramite SMS (talistrumenti 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 CPC. Il Liquidatore procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) Laddove la prima vendita vada deserta, il Liquidatore procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente 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 Liquidatore 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) Dopol'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il Liquidatore ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.
- m) **Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Liquidatore segnalerà a l t r e s i a l G D , a i s e n s i d e l l ' a r t . 1 6 4 b i s d i s p . a t t . C P C ,** se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.
- n) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Liquidatore farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

Somme di denaro a disposizione della procedura

- a) Il conto corrente bancario sul quale verranno accreditate le somme della procedura è quello aperto dal Gestore dell'OCC dell'ODA di Lecce avente IBAN IT54F0326816001052107444250.
- b) Il Liquidatore è sin d'ora autorizzato ad operare sul conto corrente in parola, a prelevare senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; gestione aste telematica; comunicazioni; notifiche; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; infine, entro il limite massimo di € 200,00, diritti, contributi e bolli.
- NOMINA Custode (ove non sia stato già precedentemente officiato altro Professionista o l'Istituto Vendite Giudiziarie), il medesimo Liquidatore (ovvero, se quest'ultimo non intenda assumere tale



ufficio, l'IVG).

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

- 1) effettuare al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, presentandosi con copia del provvedimento di nomina, e redigere appreso verbale verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;
- 2) coadiuvare 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) comunicare 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; segnalare immediatamente al Giudice ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3° , CPC (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 4) risuocare i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal GD) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente intestato alla procedura; segnalare tempestivamente al Giudice l'eventuale omissione di pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnalare ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza



del canone ex art. 2923, co. 3°, CC; 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* 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**;
- 6) organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri;
- 7) 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;
- 8) precisi, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. CC (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche);
- 9) coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);
- 10) formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico, che saranno poste a carico del precedente o del surrogante;
- 11) 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 Liquidatore, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, CPC, riferisca tempestivamente al GD per gli opportuni provvedimenti;

b) relativamente agli immobili non destinati ad abitazione dell'esecutato e dei suoi familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili pignorati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;

c) In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 CPC, secondo comma, decorsi giorni 60 e non oltre i giorni 120 dalla predetta istanza.

DISPONE che, esaurita la vendita del compendio pignorato, il Liquidatore:

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 l'esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della



Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzi detti a seguito dell'approva, 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) copie del verbale di vendita;

2) copie 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 CPC*);

4) l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Liquidatore 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 Liquidatore richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal GD e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

c) depositi, immediatamente prima della formazione del progetto di distribuzione, l'istanza di liquidazione del compenso a carico della procedura (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; l'istanza evidenzierà gli oneri a carico d



ella procedura, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Liquidatore e quelle per l'attività di custodia, le spese soggette ad IVA e quelle non soggette, gli acconti ricevuti e quanto richiesto a titolo di rimborso per le anticipazioni fatte (il pagamento dei compensi al Liquidatore verrà eseguito solo una volta reso esecutivo il piano di riparto);

- d) applicati gli artt. 591 *bis* co. 3, n. 12), 596, co. 1, e 598 CPC, non più tardi di 30 giorni dal provvedimento di liquidazione del compenso a carico della procedura, formi il progetto di distribuzione, nel quale riporterà anche quanto liquidato in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese; all'uopo assegni ai creditori un termine non superiore a 15 giorni per la comunicazione delle note relative ai rispettivi crediti;
- e) una volta predisposto il progetto di distribuzione, ne invi copia ai creditori e al debitore (a mezzo PEC ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, CPC laddove il debitore originariamente o in pendenza dell'esecuzione non abbia dichiarato il proprio domicilio o sia divenuto irreperibile), fissando contestualmente la data di udienza per la loro audizione presso il proprio studio con invito a comparire non inferiore a 10 giorni, avvertendo espressamente le parti che, ai sensi dell'art. 597 CPC, la mancata comparizione all'udienza importa approvazione del progetto, che diverrà pertanto esecutivo;
- f) qualora all'udienza non compaia nessuno o pur comparendo una o più parti nessuna di queste presenti osservazioni o risultati comunque l'accordo fra tutte le parti, rediga apposito verbale e depositilo stesso in Cancelleria unitamente al progetto, completo degli allegati, dell'attestazione sotto la propria responsabilità che la data di udienza è stata comunicata a tutte le parti e che non visono state osservazioni o che sul



le stesse è stato raggiunto accordo, nonché delle quietanze di pagamento; la Cancelleria provvederà a comunicare il verbale ed il relativo progetto a tutte le parti;

- g) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione da parte del GD, con conseguente ordine di pagamento delle singole quote, provvederà a dare esecuzione al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura; il progetto di distribuzione verrà dalla Cancelleria sottoposto all'attenzione del GD solo una volta decorsi 20 giorni dalla comunicazione di cancelleria del piano approvato, con attestazione che non è stata presentata alcuna opposizione al piano;
- h) data esecuzione al progetto di distribuzione, redigerà il rapporto riepilogativo finale;
- i) ove all'udienza dinanzi al Professionista, e solo in questa sede, vengano presentate osservazioni al progetto e ne sia ritenuta l'opportunità, il Professionista apporti le modifiche necessarie e proceda ad una nuova convocazione per l'audizione; nel caso di ritenuta invariabilità del progetto, nonostante le osservazioni, o di persistente dissenso di taluna delle parti dopo le modifiche apportate, trasmetta il progetto con le osservazioni al GD per le sue determinazioni; resta fermo che compete all'Ufficio del Giudice, laddove ritenga di apportare variazioni al progetto, provvedere agli adempimenti per la sua approvazione e, qualora non gli siano pervenute le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, operare le liquidazioni d'ufficio ai fini del riparto; qualora al Liquidatore non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori nel termine su indicato, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini della distribuzione; in ogni caso, per il successivo svincolo delle quote, il Liquidatore seguirà le disposizioni di cui al precedente



t e punto h) .

In ogni caso, il Liquidatore terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GD, in particolare redigendo esclusivamente sull'apposito modello ministeriale disponibile e depositando, ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

- a) **un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte**, entro giorni 30 dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità, se non precedentemente nominato come custode;
- b) **rapporto riepilogativi periodici**, a cadenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;
- c) **un rapporto riepilogativo finale**, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da comunicare anche questo alla Cancelleria di questo Ufficio al più tardi entro 45 giorni dalla firma dei mandati di pagamento da parte del GD, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

E' raccomandata la segnalazione al GD, da parte del Liquidatore, 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 GD, il Liquidatore dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).



n.11/2023 L.C.L.C.

Della presente ordinanza deve essere data notizia da parte del Liquidatore, nel termine di giorni trenta dalla **comunicazione, ai creditori di cui all'art . 498 CPC che non sono comparsi.**

DISPONE la comunicazione della presente ordinanza al Liquidatore e alle parti.

Lecce, 6.12.2024

Il Giudice delegato
dott. Antonio Barbetta

