



TRIBUNALE DI LECCE
TERZA SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Civile

n. 4372/2015 R.G.

IL GIUDICE ISTRUTTORE

DOTT.SSA A. CAPONE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NELLA CAUSA DI SCIoglimento DELLA COMUNIONE

N. 4372/2015 R.G.

letti gli atti del procedimento n. 4372/2015 R.G;

sentite le parti e sciolta la riserva;

applicati gli artt. 559 - 569 - 591 bis c.p.c., 179 ter disp. att. c.p.c.;

visto quanto disposto con provvedimento del 17.02.2026

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. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

indicazione dei lotti:

LOTTO UNICO

Il lotto unico sito in Martano (Lecce) alla via Magna Grecia, 65 e costituito da:

“A” - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO sito in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65.

TRIBUNALE DI LECCE

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Martano (LE): foglio 12, mappale 593, subalterno 10 (già subalterno 1-7), categoria A/3, classe 3, vani 4, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 175,60.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di *** (in comunione legale dei beni) e per la quota di 500/1000 di ***.

In tale appartamento si accede da spazio scoperto comune a terzi che ha ingresso da via Magna Grecia n.65 e da un successivo spazio coperto comune anche all'appartamento "B" ed al vano scala comune che consente l'accesso agli appartamenti al primo piano (non oggetto di vendita) ed al piano seminterrato.

Internamente esso è formato da ingresso, disimpegno, letto, soggiorno, cottura e w.c. Il vano letto presenta un'uscita sul terrazzino a livello posto sul prospetto principale, mentre il soggiorno ha l'uscita sul balcone del prospetto posteriore.

L'appartamento ha un'altezza interna mediamente di circa ml 3,00 ed è stato costruito, nell'originaria consistenza, nel 1978. Esso è dotato di pavimentazioni ceramiche, muri intonacati e tinteggiati, impianto idrico-fognante, impianto elettrico. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale autorizzata di circa mq 80,18.

"B" - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO sito in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Martano (LE): foglio 12, mappale 593, subalterno 9 (già subalterno 1-7), categoria A/3, classe 3, vani 6, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 263,39.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di *** (in comunione legale dei beni) e per la quota di 500/1000 di ***.

In tale appartamento si entra a DX sempre dallo stesso spazio coperto comune con l'appartamento "A" ed il vano scala di accesso

TRIBUNALE DI LECCE

agli appartamenti al primo piano (non oggetto di vendita) ed al piano seminterrato. L'interno dell'appartamento è costituito da: ingresso, vano letto cieco con entrata dal vano ingresso, disimpegno, soggiorno e camera da letto con affaccio sul prospetto posteriore dell'edificio.

Il balcone sul retro, in corrispondenza dell'uscita dal soggiorno, risulta parzialmente chiuso con infissi d'alluminio e vetro e corredato di porte di comunicazione sia con la scala di discesa nel giardino che con la restante parte del balcone comune all'appartamento "A". Esso ha un'altezza interna di circa mediamente ml 3,00 ed è stato costruito nel 1978. Anch'esso è dotato di pavimentazioni ceramiche, muri intonacati e tinteggiati, impianto idricofognante, impianto elettrico.

Dal balcone chiuso sul retro si accede all'esterno, attraverso una scala in muratura, al retrostante giardino posto a quota seminterrata e caratterizzato dalla presenza di parti pavimentate, aiuole e terreno con presenza di alcuni alberi da frutto; accanto alla scala è presente un vano in muratura adibito a legnaia e dotato di copertura precaria in pannelli del tipo coibentati. Si evidenzia che allo stato attuale il giardino è accessibile esclusivamente da tale corpo edilizio (Appartamento B).

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale autorizzata di circa mq 129,55.

"C" - LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Martano (LE): foglio 12, mappale 593, subalterno 11 (già subalterno 4), categoria C/2, classe 1, mq 155, piano S1, via Magna Grecia 65 - rendita: 200,13.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di *** (in comunione legale dei beni) e per la quota di 500/1000 di ***.

TRIBUNALE DI LECCE

Detto locale è posto al piano seminterrato del fabbricato e vi si accede sia da rampa carrabile prospiciente via Magna Grecia che dal vano scala interno e comune a terzi.

Si è riscontrata l'esistenza di alcune opere in corso di realizzazione quali: muri divisorii al rustico, comunicazione con un'intercapedine lungo la porzione anteriore di tale locale e divisa in due metà accessibili di cui una direttamente dall'interno e l'altra invece dalla rampa carrabile. Si è riscontrato anche l'apertura di una nuova finestra che affaccia sul giardino retrostante, la chiusura di una finestra esistente e la trasformazione di un'altra portafinestra in finestra. Vi è inoltre sulla parte retrostante il collegamento con un vano in muratura adiacente e ricavato nello spazio sottostante la scala che collega il balcone chiuso al piano rialzato dell'appartamento "B" con il sottostante giardino.

Il piano seminterrato adibito a deposito ha un'altezza interna di circa mediamente ml 2,63 ed è stato costruito nel 1978.

Il deposito ha una superficie commerciale autorizzata di circa mq 82,29.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nello strumento urbanistico vigente come zona urbanistica *B3/Zone residenziali di completamento dotate di strumentazione urbanistica esecutiva*. (n.t.a. all'art.37). Norme tecniche ed indici: Il fabbricato era compreso all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata denominato ***. Le n.t.a. (all'art.34) prevedono per le zone B le seguenti destinazioni: residenza, servizi per attività sociali, attività di carattere terziario compatibili con la residenza, attività di artigianato di servizio compatibili con la residenza, non inquinanti e non rumorose.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

TRIBUNALE DI LECCE

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale ed extraurbana (i più importanti centri limitrofi sono Lecce e Maglie). Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento "Corpo A" al piano rialzato ad oggi risulta occupato.

L'appartamento "Corpo B" al piano rialzato ad oggi risulta occupato.

Il deposito "Corpo C" al piano seminterrato ad oggi risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. 143/77 per lavori di costruzione di un fabbricato al piano terra e piano seminterrato. La Pratica risulta intestata a ***. Concessione Edilizia rilasciata in data 22/11/1977.

P.E. Integrazione al P.E. 143/77 intestata a ***. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/01/1978. Con questa pratica si provvede ad integrare la C.E. 143/77 mediante la riformulazione e specificazione delle destinazioni abitativa a piano terra e garage-deposito al piano seminterrato.

P.E. n. 37/1978 per lavori di variante alla destinazione d'uso del piano seminterrato da garage-deposito a deposito. La Pratica risulta intestata a ***. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/04/1978. La data di rilascio si riferisce alla approvazione con parere favorevole della CEC.

CILA n. 308 del 30/12/2021 per Bonus facciate intestata a ***.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

In merito alla conformità urbanistico-edilizia dello stato attuale non è stato possibile verificare se i calcoli statici (con i relativi allegati e certificato di collaudo statico da parte del collaudatore

TRIBUNALE DI LECCE

incaricato) risultino regolarmente depositati presso gli uffici della Regione Puglia – Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Lecce (ex Genio Civile). Nel caso in cui non fosse possibile reperire quanto sopra, si renderà necessario (anche ai fini dell'ottenimento dell'agibilità) redigere una relazione di calcolo strutturale con verifica delle strutture in c.a. che comporterebbe un costo di circa € 5.000 (escluso gli oneri di eventuali lavori di adeguamento delle strutture ai sensi della normativa vigente). Dunque in caso di mancato deposito da parte dell'appaltatore esecutore delle opere in c.a. dei calcoli statici relativi all'immobile presso i competenti uffici di cui sopra, ricadono sull'acquirente gli oneri conseguenti (compreso l'eventuale adeguamento delle strutture).

Per quanto riguarda le opere riscontrate con il sopralluogo del 11/03/2025 sia al piano rialzato che al piano seminterrato, non risulta essere stata presentata alcuna necessaria istanza edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano rialzato:

- l'originario e unico appartamento per civile abitazione, occupato da *** è stato suddiviso in due appartamenti con l'esecuzione di modifiche interne e di prospetto; le opere (tramezzature, intonaci, impianti, tinteggiature, portoncino) sono terminate;
- una parte (circa mq 8) del balcone retrostante è stato chiuso mediante l'apposizione di infissi metallici e destinato ad angolo cottura;

al piano seminterrato:

- sono state eseguite opere interne che si presentano ancora allo stato rustico (realizzazione di tramezzature e svellimenti di pavimento) e modifiche di prospetto riguardanti la chiusura ed apertura di finestre/portafinestra sia verso il giardino anteriore che verso lo scoperto posteriore oltre all'apertura di due porte di

TRIBUNALE DI LECCE

comunicazione con l'intercapedine, di cui una dall'interno del deposito e l'altra dalla rampa carrabile.

- sono state riscontrate inoltre ulteriori opere che hanno incrementato superficie e volume esistenti mediante l'utilizzo di intercapedine e sottoscala;

nel giardino retrostante:

- risultano realizzati un vano in muratura adiacente e sottostante la scala che collega il giardino con il balcone al piano rialzato (dell'appartamento B) ed un secondo vano in muratura adibito a legnaia. Il primo vano risulta collegato direttamente con il piano seminterrato mentre il vano legnaia (che presenta una copertura precaria del tipo in pannelli coibentati) è accessibile soltanto dal giardino retrostante (e quindi dall'appartamento B).

Per una visualizzazione di quanto sopra riportato si rimanda alle Tavole 03 e 04 allegate all'elaborato peritale del 09/02/2026, a firma dell'arch. Sergio Cisternino.

Le difformità sanabili sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Martano di SCIA/PdIC che comprenderà le opere realizzate da sanare e quelle da demolire per la rimessa in pristino dello status quo ante.

Oneri per:

- opere edilizie per rimozione chiusura della piccola veranda retrostante mediante infissi: € 500,00;

- opere edilizie per demolizione nel giardino retrostante del vano adiacente sottoscala e del vano legnaia: € 2.000,00;

- opere edilizie per demolizione delle tramezzature al piano seminterrato; € 600,00;

- opere edilizie per riaperture/chiusure di vani luce sulle tamponature del piano seminterrato, prospicienti il giardino antistante e quello retrostante: € 3.700,00

TRIBUNALE DI LECCE

- SCIA/PdIC: € 1.500,00 (al netto di eventuali ulteriori richieste da parte del Comune di Martano).

Oneri totali: € 8.300,00

In merito alla conformità catastale dello stato attuale

In virtù delle difformità urbanistico-edilizie sopra riscontrate con il sopralluogo del 11/03/2025, è stato effettuato il necessario aggiornamento degli atti catastali (Tipo mappale, Docfa) presso l'Agenzia del Territorio, dovendo rappresentare lo stato dei luoghi rilevato all'11/03/2025. In sintesi l'aggiornamento catastale ha preso atto della seguente consistenza attuale: n.2 piccoli appartamenti al piano rialzato tra loro adiacenti, 1 deposito al piano seminterrato con presenza di alcune tramezzature e intercapedini e sottoscala, giardino retrostante (C) di pertinenza di uno dei 2 appartamenti a piano rialzato (il B) e caratterizzato dalla presenza di vano legnaia.

A seguito di una successiva presentazione nei termini di legge di necessaria istanza edilizia (SCIA o PdIC in sanatoria), nel caso in cui gli abusi riscontrati dovessero essere rimossi e nel caso si dovessero effettuare ulteriori opere per la divisione del lotto in due quote similari, si dovranno presentare conseguentemente i relativi aggiornamenti catastali. Gli oneri catastali di cui sopra sono invece stati posti a carico del creditore procedente.

Variazioni catastali: € 0,00

Oneri totali: € 0,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come attestato nelle relazioni notarili in atti e da ispezione ipotecaria effettuata dal CTU ed aggiornata, si riportano le seguenti formalità:

TRIBUNALE DI LECCE

- Pignoramento, a favore di ***, per la quota di $\frac{1}{2}$ contro *** è stato trascritto all'Agenzia del Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 27/05/2013 ai nn. 15942/12126.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da iscrizione volontaria per concessione a garanzia mutuo (rogata da notaio A. Baldassarre il 20/09/1988 rep. 27092 e iscritto presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 23/09/1988 ai nn. 32589/2711). Tale ipoteca in rinnovazione è stata iscritta presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 15/04/2008 ai nn. 16172/2730 di formalità a favore di *** contro *** per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà per un importo ipoteca di € 41.316,55 (capitale € 20.658,27)
- Domanda giudiziale derivante da divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Lecce in data 11/05/2015 rep. 19308 e trascritta presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 25/05/2015 ai nn. 15029/12056 di formalità a favore di *** contro *** per i diritti di proprietà.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Dalla relazione di stima depositata in atti il 09/02/2026, a firma dell'Arch. Sergio Cisternino, il valore di mercato complessivo dell'intero Lotto è pari ad **€ 239.464,44.**

Dall'importo di € 239.464,44 deve sottrarsi la somma di € 8.300,00 per spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali, che riduce il valore di mercato ad **€ 231.164,44.**

Trattandosi di vendita endoesecutiva ai fini del prezzo a base d'asta occorre poi detrarre il 15% del valore di mercato stimato dal CTU.

Il valore del Lotto è, dunque, di Euro **196.489,77.**

TRIBUNALE DI LECCE

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€196.489,77	€3.000,00	Non inferiore al 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 147.367,32.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

p.q.m.

I.- DISPONE la vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando il dott. Gianluigi Vitellio con studio in Lecce, Viale della Libertà n. 47 - e-mail: esecuzioni@sclet.com - 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 creditore diligente o del Delegato dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

II. - Pone a carico dell'attore, o, in caso di inerzia di questi, delle parti aventi interesse, il versamento in favore del professionista delegato della somma di € 400 per ciascun lotto da porre in vendita in tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, da effettuarsi, a cura del professionista delegato, 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, avvisando sin d'ora i creditori che, in caso di mancata effettuazione della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche nel predetto termine (giorni 60 prima della data fissata per l'esperimento di vendita), per causa imputabile allo stesso creditore

precedente o ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, per aver omesso di versare il suddetto importo nel termine di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, il professionista delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice Istruttore, affinché, fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione della procedura.

IIa.- DETERMINA in € 2.000,00 il fondo-spese che l'attore o eventuale altra parte avente interesse deve versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente di cui al successivo punto 7.a) o mediante assegno circolare intestato alla procedura, nel termine di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, se pronunciata fuori udienza, ovvero dalla data di comunicazione al solo Professionista, se resa in udienza, dandone in ogni caso comunicazione alla Cancelleria; nel caso di esaurimento del sopra determinato fondo spese, il professionista delegato, entro 15 giorni, provvederà a relazionare detta circostanza al GI, depositando analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al GI di adottare i necessari provvedimenti per la continuazione della vendita. In caso di omesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al GI con apposita istanza sì da valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione della procedura.

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

II b. Qualora l'attore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche saranno prenotati a debito, mentre saranno poste a carico dell'Erario per anticipazione le spese per il gestore della vendita telematica e le spese di pubblicità.

Si precisa che il professionista delegato non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità sia nel caso in cui attinga al fondo spese versato dal creditore sia nel caso in cui il creditore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato. Le fatture saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome del creditore procedente anche nel caso di ammissione del creditore al patrocinio a spese dello Stato. 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, ecc. prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dal creditore procedente, pena la rivalsa nei confronti dello stesso da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134 n. 2 DPR 115/2002.

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

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 (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), come indicato al successivo punto 4.a;

b) la data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5° giorno lavorativo (esclusi: 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 Istruttore, 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 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; 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 GI, 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 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, Gruppo Edicom Spa su piattaforma www.garavirtuale.it con **IBAN: IT 02A0326812000052914015770** 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:

TRIBUNALE DI LECCE

- 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.;
- 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;
- Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia") oltre all'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
- b) Pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;
- b) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su Asteannunci.it
- c) 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 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; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento del creditore procedente che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

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 al successivo punto 4.a.

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.

TRIBUNALE DI LECCE

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

TRIBUNALE DI LECCE

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:

TRIBUNALE DI LECCE

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in 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 Spa su piattaforma www.garavirtuale.it

b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica** è **quello**

dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale www.garavirtuale.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, 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

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 GI, 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;

TRIBUNALE DI LECCE

- 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.

m) **Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al GI, ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. 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 Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

7. Somme di denaro a disposizione della procedura

a) Il Professionista Delegato deve accendere presso Istituto di Credito a sua scelta un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico del creditore istante, salvo rendiconto.

Il Delegato invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso.

b) Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato ad operare sul

conto corrente vincolato, anche on line, nei limiti della delega conferita, 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.

VII.- DISPONE che, esaurita la vendita del compendio pignorato, 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 GI e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

c) predisponga la minuta del provvedimento di liquidazione del saldo dell'onorario spettante all'Esperto stimatore (unitamente al relativo mandato di pagamento) o della somma da quest'ultimo dovuta in restituzione rispetto a quanto già liquidato in acconto, ai sensi dell'art. 161, co. 3, disp.att. c.p.c. (tenendo conto che all'Esperto è già stata liquidata, *ex art. 13 DM 30.5.2002*, una somma in acconto pari al 50% del prezzo di stima determinato dallo stesso Esperto, calcolando l'onorario, rispetto alla nuova liquidazione solo per l'attività di stima *ex art. 13 cit.* (essendo state le altre voci già definitivamente liquidate), sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, secondo la tariffa minima, media o massima a seconda di quella applicata col precedente provvedimento di liquidazione al 50%);

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

delegato 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 Delegato verrà eseguito solo una volta reso esecutivo il piano di riparto);

e) applicati gli artt. 591 *bis* co. 3, n. 12), 596, co. 1, e 598 c.p.c., non più tardi di 30 giorni dal provvedimento di liquidazione del compenso a carico della causa, 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 alle parti un termine non superiore a 15 giorni per la comunicazione delle note relative ai rispettivi crediti;

f) una volta predisposto il progetto di distribuzione, ne invii copia ai creditori e al debitore (a mezzo PEC o ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c. laddove il debitore originariamente o in pendenza dell'esecuzione non abbia dichiarato il proprio domicilio o sia divenuto irreperibile), comunicando anche la data di udienza di approvazione del progetto di riparto, che verrà fissata dal Giudice Istruttore.

g) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione da parte del GI, con conseguente ordine di pagamento delle singole quote, provvederà a dare esecuzione al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura;

h) data esecuzione al progetto di distribuzione, redigerà il rapporto riepilogativo finale;

VIII.- In ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GI, 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 trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità, se non precedentemente nominato come custode;

b) rapporti 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 GI, 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 GI, 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 GI, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

IX.- Della presente ordinanza deve essere data notizia da parte del creditore diligente, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

X.- DISPONE la comunicazione della presente ordinanza al

TRIBUNALE DI LECCE

Professionista delegato e alle parti.

Lecce, **24 MAR. 2026**

Il Giudice Istruttore

IL GIUDICE
D.ssa Annafrancesca CAPONE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
24 MAR. 2026

Lecce, _____

IL CANCELLIERE

L'Assistente Giudiziario
LUCIANA DI CHIARA

U.S. AND ASSISTANCE
IF EVIDENCE

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
WASHINGTON, D.C. 20530
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE