



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. Antonio Barbetta**

**ha pronunciato la seguente**

**ORDINANZA**

**nel**

**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 205/2022 R.G.E.**

letti gli atti del procedimento n. 205/2022 R.G.E.;

sentite le parti e sciolta la riserva (verb. ud. 19.06.2024):

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

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 1**

**Piena proprietà** per la quota di **1/1** di **laboratorio artigianale** sito in **Nardò (LE)** alla via Roma 14/i, della superficie commerciale di 537,00 mq.

L'immobile è posto al piano primo di un edificio che sviluppa 5



piani fuori terra, compreso il piano copertura. Risulta in cattivo stato di conservazione. In particolare: - non sono presenti gli infissi della facciata posteriore e quelli prospicienti il pozzo luce comune; - all'interno sono stati avviati lavori di ristrutturazione pesante della struttura non ancora terminati; - sono presenti rifiuti, probabilmente riconducibili ad attività che si sono susseguite nel tempo nell'unità immobiliare; - i servizi igienici risultano inutilizzabili in quanto completamente divelti e gli impianti non funzionanti; - l'intero vano scala di accesso all'immobile risulta non terminato.

Identificazione catastale: (Catasto Fabbricati Comune di Nardò), foglio **101** particella **212** sub. **2**, categoria D/8, rendita 3.752,00 Euro, indirizzo catastale: via Roma n. 14 , Piano 1, derivante da Variazione nel Classamento del 26/06/2008 Pratica n. LE0233044 in atti dal 26/06/2008 Variazione di classamento (n.10488.1/2008). L'immobile risulta accatastrato come D/8 ma in realtà è privo di finestre nella parte posteriore e oggetto di numerosi lavori interni che non sono stati terminati per cui risulta inutilizzabile nel breve periodo.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta piccole difformità rispetto alle planimetrie di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 che rientrano nell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/01. Inoltre non sono presenti alcune murature interne che potranno essere realizzate in corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

L'immobile risulta conforme.

Estratto art. 34 bis comma 1 DPR 380/01 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta



e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. L'immobile all'interno è allo stato rustico e va terminato con la presentazione di una pratica comunale.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è accatastato come se fosse terminato con la presenza di muri di divisione interna, in realtà risulta in corso di ristrutturazione pesante, per cui ad oggi risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Qualora venisse rispettato il progetto l'accatastamento risulterebbe formalmente conforme ad eccezione del blocco bagni e deposito centrale non presente sulla planimetria comunale di progetto dell'anno 2011. Nella planimetria agli atti risulta la sagoma di un balcone sulla facciata principale che però non esiste in realtà, nè tantomeno sui documenti comunali, per cui andrà modificata per renderla conforme allo stato di fatto di cui al PdC n. 82 del 10/03/2011. Infine l'immobile risulta accatastato come categoria D8 (Grandi negozi, centri commerciali), in realtà per le caratteristiche tipologiche e strutturali sarebbe da accatastare come C3 (Laboratori per arti e mestieri) conformemente a quanto approvato urbanisticamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riaccatastamento. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica di riaccatastamento: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Nessuna difformità.

**PRATICHE EDILIZIE:** Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia del**



**09/05/1968**, per lavori di Costruzione in Nardò - via Roma - di una costruzione ad uso ricamificio, rilasciata il 09/05/1968, agibilità **non ancora rilasciata**.

**N. Concessione edilizia in sanatoria n. 2250 del 2001**

Agibilità N. **Agibilità n. 44/05**, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore di [REDACTED], per lavori di Agibilità Locale Artigianale (laboratorio per confezioni capi di abbigliamento) sito in Nardò alla via Roma 12 al piano primo, riportato in catasto al fg. 101 part. 212, agibilità del 24/05/2005 con il n. 44/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 101 part. 212 piano primo oggi al NCEU del Comune di Nardò al fg. 101 part. 212 sub. 2.

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. **Concessione Edilizia in Sanatoria del 08/01/2007**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 08/01/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di costruire n. 667 N. **Permesso di costruire n. 667 del 20/12/2007**, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato sito in Nardò alla via Roma 14/G e 14/H, rilasciata il 20/12/2007 con il n. 667 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010 N. **Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], presentata il 13/08/2009 con il n. prot. n. 32037 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011 N. **Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011**, intestata a [REDACTED]



e [REDACTED] per lavori di Modifiche interne ed esterne all'edificio ubicato alla via Roma, 14 censito in catasto al fg. 101 part. 212, presentata il 20/12/2010 con il n. prot. n. 47934 di protocollo, rilasciata il 10/03/2011, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] con contratto di affitto tipo 9 anni a partire dal 01/07/2016 rinnovabile per altri 9, stipulato il 27/06/2016, con scadenza il 27/06/2028, registrato il 28/06/2016 a Casoria (NA) n. uff. [REDACTED] ai nn. numero [REDACTED] serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026."

Sulla copertura dell'immobile, che risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una stazione radiobase telefonica. Dalle ricerche effettuate non risulta alcun contratto tra Wind Tre e nessuno dei proprietari che hanno posseduto il bene.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 249.857,50	€ 2.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €187.393,13  
**Cauzione 10% del prezzo offerto.**



\*\*\*

## **LOTTO 2**

**Piena proprietà** per la quota di **1/1** di **unità immobiliare** sita in **Nardò (LE)** alla via Roma 14/i, della superficie commerciale di 160,27 mq.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione del piano attico ed è posta al piano quarto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura.

Detta porzione risulta fisicamente ancora un'unica unità immobiliare con la restante porzione del piano attico (non oggetto di vendita), dal momento che non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni.

L'intero piano attico si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione ed è privo di impianti e finiture, ed è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari (di cui una è oggetto di esecuzione) senza per questo presentare alcuna pratica comunale.

Alla porzione di piano attico oggetto di vendita si accede da un vano scala comune e da un vano ascensore, entrambi non terminati. Entrambe le porzioni si sviluppano in senso longitudinale e quella oggetto di vendita è costituita da quella di destra, esposta a nord/ovest.

Identificazione catastale: (Catasto Fabbricati Comune di Nardò) foglio **101** particella **212** sub. **16**, cat. F/3, indirizzo catastale: via Roma n. 14, Piano 4, derivante da Variazione del 21/10/2016 Pratica n. LE0257775 in atti dal 21/10/2016 Divisione-Ampliamento (n. 123358.1/2016).

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta piccole difformità rispetto alle



planimetrie di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 che rientrano nell'art. 36 del DPR 380/01. Inoltre non sono presenti alcune murature interne che possono essere realizzate in corso dei lavori di ultimazione dell'immobile che richiederanno un titolo edilizio in Sanatoria per poter regolarizzare la divisione dell'immobile effettuata solo catastalmente. La pratica edilizia comporterà una sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/01 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche: € 2.500,00

Sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/01: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

L'intero piano attico dell'immobile si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione, e privo di impianti e finiture. L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti: - Atrio; - Sala riunioni; - Archivio; - N. 3 Bagni; - N. 3 disimpegni; - Centrale aria condizionata; - N. 2 Porticati; - Stanza adibita a gioco bambini; - Sala Macchine ascensore; - Ufficio dell'amministratore. La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di Variazione del 21/10/2016 Pratica n. LE0257775 in atti dal 21/10/2016 Divisione-Ampliamento (n. 123358.1/2016), successiva alla Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale Tribunale di Lecce Sede Lecce (LE) Repertorio n. 101 - Sentenza



per divisione Trascrizione n. 2029.1/2017 Reparto PI di Lecce in atti dal 25/01/2017 il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, è il risultato della sentenza di divisione.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta diviso solo catastalmente. Sulla planimetria del permesso a costruire l'immobile risulta un'unica unità immobiliare composta da centrali termiche uffici e aree gioco bambini, anche il balcone antistante e retrostante sono stati divisi solo catastalmente senza effettuare una pratica edilizia, per cui deve essere presentata una pratica di divisione presso il SUE di Nardò.

L'immobile risulta conforme. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità.

**PRATICHE EDILIZIE:** Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia del 09/05/1968**, per lavori di Costruzione in Nardò - via Roma - di una costruzione ad uso ricamificio, rilasciata il 09/05/1968, agibilità **non ancora rilasciata.**

**N. Concessione edilizia in sanatoria n. 2250 del 2001**, agibilità **non ancora rilasciata.**

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. **Concessione Edilizia in Sanatoria del 08/01/2007**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 08/01/2007, agibilità **non ancora rilasciata.**

Permesso di costruire n. 667 N. **Permesso di costruire n. 667 del 20/12/2007**, intestata a [REDACTED]



srl, per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato sito in Nardò alla via Roma 14/G e 14/H, rilasciata il 20/12/2007 con il n. 667 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010 **N. Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010**, intestata a [REDACTED] [REDACTED], presentata il 13/08/2009 con il n. prot. n. 32037 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010, agibilità **non ancora rilasciata**.

Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011 **N. Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011**, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di Modifiche interne ed esterne all'edificio ubicato alla via Roma, 14 censito in catasto al fg. 101 part. 212, presentata il 20/12/2010 con il n. prot. n. 47934 di protocollo, rilasciata il 10/03/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] con contratto di affitto tipo 9 anni a partire dal 01/07/2016 rinnovabile per altri 9, stipulato il 27/06/2016, registrato il 28/06/2016 a Casoria (NA) n. uff. [REDACTED] ai nn. numero [REDACTED] serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di



locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026."

Sulla copertura dell'immobile, che risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una stazione radiobase telefonica. Dalle ricerche effettuate sull'atto del Notaio Andreina De Nunzio del 09 Ottobre 2014 Repertorio n. 10.045 Raccolta n. 7.385 viene riportato quanto segue: "*Art. 4-La società acquirente, come rappresentata, è immessa in data odierna, a ogni effetto utile ed oneroso, nel possesso di quanto compravenduto. Precisa la società venditrice, come rappresentata, che porzione del lastrico solare terminale sovrastante i locali tecnici oggetto del presente è attualmente locata con contratto a favore di "Wind Telecomunicazioni S.p.A.", con sede legale in Roma, codice fiscale 05410741002, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 4, in data 11 febbraio 2008, n. 740/3, tuttora in corso, nel quale subentra la società acquirente.*"

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 37.893,85	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 28.420,39  
Cauzione 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 l'Avv. Gino Rosario Marzano con studio in Cutrofiano (Le) alla via Ettore Fieramosca n. 35/A, e-mail: [ginomarzano@gmail.com](mailto:ginomarzano@gmail.com), P.E.C.: [marzano.ginorosario@ordavvle.legalmail.com](mailto:marzano.ginorosario@ordavvle.legalmail.com), Tel./Fax 0836.541917, 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 del creditore procedente, o, in caso di inerzia di questi, degli altri creditori intervenuti, comunque muniti di titolo esecutivo, il versamento in favore del professionista delegato della somma di € 300 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 procedente 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 dell'Esecuzione, affinché, fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiarati, 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 il creditore procedente 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 GE, depositando analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al GE di adottare i necessari provvedimenti per la continuazione della vendita. In caso di omesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al GE 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.

Il b. Qualora il creditore procedente 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 dell'Esecuzione, 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 GE, 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, le cui coordinate sono: IBAN: **IT 71 X 03069 11884 100000010203** con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un conto dedicato sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni.
- h) si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

## **2. Pubblicità**

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

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



- o Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;
- o 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.;
- o b) pubblicazione dell'avviso di vendita su "Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce;
- o c) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su [Asteannunci.it](http://Asteannunci.it)
- o d) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente decreto nonché alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su [Immobiliare.it](http://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 precedente 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del



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

**Si specifica che il presentatore dell'offerta deve obbligatoriamente coincidere con l'offerente, a pena di esclusione.**

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta,



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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

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



comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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, 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](http://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 Zucchetti Software Giuridico Srl;**

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 sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.**

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

#### **5. Esame delle offerte**

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

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



Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

#### **6. Gara e aggiudicazione**

a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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



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

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

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

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art.



591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

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

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione



sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

**m) Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al GE, 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.

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

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

- 1) effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento,



presentandosi con copia del provvedimento di nomina, e rediga apposito verbale verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;

- 2) coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice in tutte le attività necessarie alla stima, ivi compreso, ove necessario, l'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata e eventuale assistenza della Forza pubblica;
- 3) comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene; segnali immediatamente al Giudice ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 4) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal GE) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al



proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;

- 5) accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura **esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**; organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornisca, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche);
- 6) coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);
- 7) formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico, che saranno poste a carico del precedente o del surrogante;
- 8) presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su richiesta.

**VI.**

PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE.

**a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove**



**ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, cpc, riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione 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 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

**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 GE 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 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 della procedura, 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 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;
- 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), 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 c.p.c., la mancata comparizione all'udienza importa approvazione del progetto, che diverrà pertanto esecutivo;

- g) qualora all'udienza non compaia nessuno o pur comparendo una o più parti nessuna di queste presenti osservazioni o risulti comunque l'accordo fra tutte le parti, rediga apposito verbale e depositi lo 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 vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto accordo, nonché delle quietanze di pagamento;
- h) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione da parte del GE, 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 GE solo una volta decorsi 20 giorni dalla comunicazione di cancelleria del piano approvato, con attestazione che non è stata presentata alcuna opposizione al piano;
- i) data esecuzione al progetto di distribuzione, redigerà il rapporto riepilogativo finale;
- j) 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 GE 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 Professionista non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori nel termine suindicato, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini della distribuzione; in ogni caso, per il successivo svincolo delle quote, il Delegato seguirà le disposizioni di cui al precedente punto i).

**VIII.-** In ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, 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 GE, 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 GE, 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 GE, 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 Professionista delegato e alle parti.

Lecce, 22 dicembre 2025

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Antonio Barbetta

