



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

ESECUZIONE N. 7/2026 R.G.E. IMM.

Il Giudice dell'Esecuzione, dr. Italo Mirko De Pasquale,

**rilevato** che all'udienza del 19.5.2026 il creditore procedente ha richiesto la vendita del compendio pignorato;

**ritenuto** disporre la vendita dei beni pignorati, con delega alle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*, in quanto, sentiti i creditori, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (*ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.*);

**rilevato** che, con provvedimento del giorno 27.01.2026, il G.E. ha nominato quale custode in sostituzione l'Avv. Piera Palumbo e che si rende opportuno delegare lo stesso professionista nominato custode all'espletamento delle attività elencate nell'art. 591 *bis c.p.c.*;

**osservato** che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;

**letti** gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

**DISPONE**

la vendita del compendio pignorato, nelle forme di rito (ordinarie o speciali, in caso di credito fondiario) così come descritto e individuato nell'istanza di vendita e nella **relazione dell'Esperto ing. Flavia Bonfantini, depositata in data 21.4.2026**, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto,

**LOTTO 1**

**[CORPO A]**

**UFFICI a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 423,8 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

**Identificazione catastale:** L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2<sup>^</sup>, vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

**Descrizione:** L'unità immobiliare si articola su tre livelli complessivi, piano terra e piano primo, tra loro collegati da corpo scala interno e piano interrato [CORPO B], collegato esternamente da scala e rampa carrabile.

Il piano terra (H=3,00 mt) è composto da ingresso, ampio atrio centrale, sala d'attesa, segreteria, un ufficio, una cucina (vano ufficio lato sud in planimetria catastale), zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale (zona spogliatoio e W.C. in planimetria catastale), ripostiglio e due blocchi WC (uno dei quali accessibile tramite disimpegno).

Il piano primo (H = 2,70 mt) è accessibile tramite il corpo scala interno ed ospita tre vani destinati a ufficio, due W.C., un disimpegno e due portici, un vano tecnico/ripostiglio.

Oltre ai vani principali destinati ad ufficio e area wellness, il Sub 17 comprende tre locali tecnici distinti e



separati, situati al piano terra e funzionalmente asserviti all'intero complesso immobiliare: la Centrale Elettrica (C.E.), la Centrale Termica (C.T.) e la Centrale Idrica (C.I.).

Si specifica che il vano tecnico Centrale Idrica (C.I.) è destinato a servizio anche di altro bene immobile non oggetto di procedura esecutiva, mentre la Centrale Termica (C.T.) risulta ad oggi dismessa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani.

I pavimenti sono realizzati prevalentemente in mattoni di graniglia di marmo o ceramica di tipologia economica. I rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e legno con vetro singolo o camera di vecchia concezione, protetti da persiane o avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura industriale.

Le superfici interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Lo stato manutentivo generale è discreto, tuttavia si riscontrano locali fenomeni di umidità di risalita capillare o condensa in alcuni punti delle murature del piano terra.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

#### **[CORPO B]**

**ARCHIVIO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 22,9 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

**Identificazione catastale:** L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2<sup>^</sup>, vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

**Descrizione:** l'unità immobiliare è posta al piano interrato (H = 2,30 mt), è accessibile tramite scala esterna e rampa e non funge solo da archivio, come indicato in planimetria catastale, ma costituisce la centrale tecnologica di un impianto fotovoltaico in uso, i cui moduli fotovoltaici sono installati sul lastrico solare del capannone industriale costituente il Sub. 19 (bene non pignorato).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani. Lo stato manutentivo generale è discreto.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

**BCNC** a Melissano via Monte Bianco 12 della superficie di circa 830 mq. Il cortile comune, identificato catastalmente al foglio 6, particella 1584, subalterno 20, è qualificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Come si evince dall'analisi della documentazione storica agli atti (Protocollo n. LE0173403 del 02/12/2020), l'attuale assetto del Sub 20 deriva da una variazione finalizzata alla migliore identificazione delle aree comuni. Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico aggiornato nell'anno 2020, nel quale il bene è stato costituito a seguito della soppressione dei precedenti subalterni comuni (quali i derivati dai sub 1, 2, 3 e successivi 14, 15), venendo assegnato come pertinenza comune pro-quota al sub 17 e al sub 18.

Il cortile ha mantenuto nel tempo la natura di bene comune non censibile, garantendo il diritto di utilizzo e di transito a favore delle unità immobiliari pignorate. Il cortile garantisce, infatti, l'accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, ospita le aree di manovra, i porticati e le zone destinate a verde e impianti. Pertanto, l'area in oggetto non è suscettibile di proprietà esclusiva, ma costituisce un accessorio necessario destinato all'uso comune, come confermato dalle visure storiche che attestano il nesso pertinenziale inscindibile con i lotti principali.

**Si specifica che, oltre alla funzione di accesso e distacco, il sub 20 ospita oggi infrastrutture tecnologiche essenziali (linee interrate e sistemi di distribuzione idrico/termica). Ne consegue che gli eventuali aggiudicatari delle unità immobiliari acquisiranno, unitamente alla piena proprietà dei rispettivi lotti, la comproprietà pro-quota del suddetto cortile (sub 20), con i relativi diritti di accesso e i correlati oneri di manutenzione e regolarizzazione.**

#### **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

L'immobile risulta formalmente oggetto di un Contratto di Comodato ad Uso gratuito stipulato in data 6.12.2021 e relativo all'immobile ubicato in Melissano ed identificato al foglio 6 part. 1584 sub 17 (oggetto di pignoramento) e sub 20 (non sottoposta ad esecuzione, nonché bene comune non censibile BCNC).

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19.5.2026 ha autorizzato il comodatario a continuare a



detenere l'immobile fino alla vendita con l'obbligo di custodia e conservazione del bene e con l'obbligo di provvedere all'immediato rilascio in caso di aggiudicazione.

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **PRATICHE EDILIZIE**

- Concessione di costruzione N. 55 del 09.07.1991 per lavori di costruzione di un Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A". [a condizioni che sia eliminato l'accesso carrabile previsto in curva su via Monte Bianco; siano rispettate le condizioni poste dalla Legge 319 tabella "A"; Lo smaltimento dei liquami deve avvenire con fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna; Sia osservato quanto previsto dalla nota del 26.06.1991 prot. 2888/2079 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, che fa parte integrante della presente.
- Concessione di costruzione N. 51 del 07.05.1993, per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. N. 55 del 09.07.1991, riguardante alcune modifiche all' Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A" via Monte Bianco. [a condizione che la riserva idrica sia protetta da opportuna recinzione per impedire pregiudizi a terzi]
- Concessione di costruzione N. 36 del 04.06.2002, per lavori di Costruzione di alcuni locali da destinare ad attività amministrativa presso l'Opificio Industriale sito nella zona P.I.P., comparto "A", lotto N. 4, via Monte Bianco.
- Cambio di destinazione d'uso da Frantoio a Officina meccanica - Prot.n. 4284 del 14/05/2004.
- Atto di convenzione tra il comune di Melissano per la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 di suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel P.I.P. del comune di Melissano (con relativo Certificato Di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di convenzione del 12/02/2007 rilasciato dal Comune di Melissano).
- Permesso di costruire N. 55 del 03.08.2009 per lavori di Cambio di destinazione d'uso da officina meccanica a frantoio oleario alla zona industriale – lotto 4 comparto A.
- DIA Prot. N° 9116 del 24/09/2009 per progetto di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite energia solare sfruttando la conversione fotovoltaica con potenza di picco pari a 13,320 KWP in tipologia grid connected, e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda.
- Autorizzazione all'agibilità di un locale artigianale frantoio oleario, in via Monte Bianco zona P.I.P. Lotto 4 comparto a Melissano, del 21.10.2009.
- S.C.I.A. prot. Nr. 8889 del 16/10/2017 per lavori di ristrutturazione di pavimentazioni interne, rivestimento interno a cappotto, rifacimento impianti e realizzazione tettoie coperte in legno lamellare, nuovo accesso carrabile, impianto fotovoltaico e solare termico. Più nel dettaglio le opere edili al piano terra interessano: la realizzazione di tramezzo in muratura per creare un nuovo disimpegno, pertanto si intende ridimensionare il WC esistente, realizzazione di un nuovo WC nel locale deposito, apertura di un nuovo ingresso carrabile sul muro perimetrale esistente dal lato di via Monte Bianco.  
Realizzazione di un marciapiede in pietrini di cemento e cordolo perimetrale con elementi in calcestruzzo vibro compresso. Le opere edili che interessano i locali del piano primo sono: rimozione e sostituzione di pavimenti, rimozione e sostituzione di battiscopa, rimozione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti dei bagni, rivestimento a "cappotto" interno con pannelli in EPS da applicare alle pareti perimetrali dei locali, intonaco civile interno, tinteggiatura interna. Esternamente all'edificio è prevista l'installazione di tettoie coperte in legno lamellare, come da elaborato grafico allegato alla SCIA. Le opere impiantistiche riguardano: (1) rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei bagni del piano primo e sostituzione dei sanitari, Rifacimento dell'impianto elettrico, illuminazione e F.M. (sostituzione linee elettriche, punti luce e punti F.M.), (2) rifacimento impianto videosorveglianza, telefonico e trasmissione dati, (3) rifacimento impianto di climatizzazione, verniciatura dei radiatori esistenti e aumento di elementi, (4) realizzazione di un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da integrare alla centrale termica, in aggiunta all'impianto solare termico già esistente. L'impianto solare termico sarà installato su tettoia in legno lamellare realizzata a piano primo sul solaio dei locali tecnici. Saranno installati numero 6 collettori solari fissati ai travetti della pensilina mediante sistema di binari e morsetti. L'impianto sarà di tipo a circolazione forzata. (5) Realizzazione di impianto fotovoltaico grid-connected della potenza nominale di picco di 69,120 kWp sulla copertura dell'opificio. Il generatore fotovoltaico sarà installato sul tetto del capannone composto da due falde realizzate con lastre in fibrocemento opportunamente ancorate a travi predalles con viti passanti su listelli in legno. Tali falde sono inclinate rispetto all'orizzontale di 7° e una è orientata a ovest e l'altra a est. L'intervento prevede la posa di pannelli grecati che verranno ancorati sulle lastre esistenti con sistema di viti passanti su listelli in legno. La vite congiungerà il sistema costituito da pannello grecato, listello in legno,



lastra in fibrocemento, listello in legno fino a giungere la trave predalles in c.a.p. Su tali pannelli saranno installati i moduli fotovoltaici del tipo a silicio policristallino ancorati tramite un sistema di profili in alluminio e/o ferro zincato. Il sistema di conversione dell'energia elettrica è costituito da convertitori di c.c./c.a. installato all'esterno. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica del distributore di energia elettrica locale.

- CILA – Superbonus PROT. N°8830/2021 DEL 31/08/2021 per lavori di installazione di impianto fotovoltaico, sostituzione di impianto termico, realizzazione di cappotto termico, installazione di impianto di accumulo, sostituzione infissi.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile in oggetto ricade nel territorio comunale di Melissano, il cui regime d'uso del suolo è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014 (ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 11 comma 14). Il Piano è divenuto efficace il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP).

Le norme di riferimento per la presente valutazione sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prot. n. 2550 del 20.03.2014. In base alle tavole di azionamento del PUG vigenti, l'area oggetto di stima risulta così classificata: Zona Extraurbana R5 (Contesto CR5): (Contesti periurbani a prevalente attività agricola in atto). Superficie minima di intervento: 10.000 mq. Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq per uso residenziale. Altezza Massima (H max): 4,50 metri. Indice per depositi attrezzi: 0,01 mc/mq (per proprietari non coltivatori diretti).

L'area è soggetta alle seguenti limitazioni strutturali che incidono sul valore di mercato e sulla trasformabilità: Rischio Idraulico (P.A.I.): La zona classificata come R5 (Rischio idraulico elevato/molto elevato) impone il divieto di nuove volumetrie. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e opere di protezione del patrimonio edilizio esistente, previa autorizzazione dell'Autorità di Bacino.

Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.): Data la vicinanza al Comparto A del PIP, l'area è interessata dalle fasce di rispetto dell'impianto a rischio incidente rilevante (GIGAS S.r.l.), con conseguenti limitazioni alla densità edilizia e alle tipologie di attività ammesse (Art. 196 NTA).

L'area è classificata ad elevata vulnerabilità idrogeologica, comportando restrizioni rigorose sugli scarichi e sull'impermeabilizzazione delle superfici.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

##### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Durante le operazioni di sopralluogo, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal sub 17 e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi risultano attualmente chiusi mediante l'utilizzo di pannelli in legno (strutture precarie facilmente rimovibili).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Tale stato dei luoghi non garantisce la necessaria separazione fisica e giuridica tra i due beni oggetto di esecuzione. La chiusura con pannelli di legno è da considerarsi non conforme, poiché non ripristina la continuità muraria originaria prevista dai titoli abilitativi, e inadeguata ai fini della vendita giudiziaria, perché non garantisce l'esclusività del possesso all'eventuale aggiudicatario, né la sicurezza contro intrusioni.

Al fine di rendere i lotti indipendenti e correttamente delimitati, si rende necessario il ripristino della muratura mediante la chiusura definitiva dei varchi con materiali idonei (laterizi, malta e rifinitura di intonaco su entrambi i lati).

Si calcola un importo forfettario di circa € 800,00 per ogni varco da ripristinare (comprensivo di materiali e manodopera). Essendo 3 i varchi da ripristinare, si calcola un importo forfettario di circa € 2.400,00. Trattandosi di un'opera necessaria alla definizione del confine tra le due proprietà e di mutuo vantaggio per i futuri acquirenti, tale onere viene ripartito al 50% tra i due lotti come segue:

QUOTA A CARICO DEL LOTTO 1 (sub 17): € 1.200,00.

2. divergenza tra la destinazione catastale (Ufficio) e l'effettivo utilizzo (Residenziale/Wellness).

In una porzione degli ambienti originariamente destinati a uffici/servizi, è stata realizzata una zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale. L'area si articola in diversi percorsi e postazioni tecnologiche, con finiture di pregio e impianti specifici per la gestione delle zone umide.

Nello specifico l'area risulta così composta da una zona umida, con mini piscina interna a sfioro, dotata di



sistemi di filtrazione e riscaldamento dell'acqua, una sauna/bagno turco, consistenti in locali rivestiti in mosaico di ceramica, completi di generatori di calore e vapore professionali, un percorso emozionale, consistente in cabine doccia dotate di sistemi per cromoterapia e idroterapia, un'area relax, zona destinata alla sosta, caratterizzata da pavimentazioni antiscivolo e rivestimenti murali decorativi resistenti all'umidità.

Si configura un passaggio de facto da categoria direzionale (A/10) a residenziale (A/3 - A/2). Tale mutamento è avvenuto senza i necessari titoli abilitativi e senza l'aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala, inoltre, che gli impianti a servizio della SPA potrebbero non essere certificati per l'uso specifico e rappresentano, dunque, un potenziale onere di messa a norma.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 1.800,00: sanzione amministrativa euro 1.000,00; oneri professionali 800,00.

**3.** il vano ufficio (lato Sud) risulta, allo stato dei luoghi, completamente adibito a cucina abitabile.

L'ambiente è dotato di impianti idrici e gas sottotraccia non previsti nella planimetria catastale, oltre a mobili ed elettrodomestici tipici di una zona giorno residenziale. Si segnala che gli impianti a servizio della cucina potrebbero non essere certificati per l'uso specifico e rappresentano dunque un potenziale onere di messa a norma.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 1.016,00: sanzione amministrativa euro 516,00; oneri professionali euro 1.016,00.

**4.** nel vano destinato in planimetria ad "Attesa/Atrio", risulta installato un caminetto di pregio.

L'elemento non ha solo funzione estetica ma costituisce un vero e proprio impianto termico aggiuntivo. Il caminetto presenta un design moderno, con un ampio focolare e un rivestimento realizzato con finiture di pregio. L'installazione ha comportato la realizzazione di un condotto di evacuazione dei fumi (canna fumaria) che si eleva attraverso il Primo Piano fino al lastricato solare. Tale manufatto costituisce una modifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria originaria. Non si rinviene documentazione edilizia relativa alla realizzazione della canna fumaria e del focolare. Si stima un costo per la videoispezione, la certificazione o l'eventuale adeguamento della canna fumaria pari a circa € 900,00, somma che viene decurtata dal valore di stima.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 900,00: sanzione amministrativa euro 300,00; oneri professionali euro 600,00.

**5.** Si riscontra la presenza di una struttura in legno lamellare con copertura in perlinato, stabilmente chiusa su tutto il perimetro da infissi vetrati in PVC. L'opera non è classificabile come "tettoia coperta e aperta" o struttura precaria, bensì come veranda chiusa, determinando un aumento della Superficie Utile (SU) e della volumetria del fabbricato. Tale volume non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio, configurando un abuso ai sensi del D.P.R. 380/01. Essendo una struttura realizzata mediante la chiusura di una preesistente tettoia, si è stabilito il ripristino dello stato legittimo. L'intervento consiste nella sola rimozione degli infissi perimetrali e dei relativi pannelli di chiusura, riportando la struttura alla funzione di pertinenza aperta (tettoia).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

COSTI stimati euro 1.200,00 per oneri professionali.

**6.** Si rileva che il locale destinato ad "Archivio", situato al piano seminterrato (S1) e facente parte del sub 17, risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati di Lecce. Tuttavia, dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano, non è stato rinvenuto alcun elaborato tecnico o pratica edilizia che autorizzi la realizzazione di tale volume o il relativo cambio di destinazione d'uso. Tale circostanza configura una difformità totale tra lo stato di fatto e lo stato legittimo depositato al Comune. La sola presenza del vano nelle planimetrie catastali non sana l'assenza del titolo edilizio, rendendo il locale tecnicamente abusivo sotto il profilo urbanistico-edilizio. Il locale, già presente graficamente nell'accatastamento del 2020, verrà regolarizzato urbanisticamente. Si rileva inoltre la realizzazione di una scala in muratura con passamano in pietra leccese che collega il piano T al piano S1 e parallelamente alla rampa di accesso carrabile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI stimati euro 5.700,00: sanzione amministrativa euro 2.000,00; oneri urbanizzazione: 1.300,00; oneri professionali euro 1.800,00; diritti di segreteria comunali euro 150,00; aggiornamento catastale euro 450,00

**7.** (Abuso edilizio su Bene Comune Non Censibile - BCNC) Dalla disamina della planimetria catastale, nell'area del cortile comune (BCNC) è riportata la presenza di una "Riserva Idrica". Tuttavia, durante il sopralluogo e l'analisi dei rilievi fotografici, è emerso che tale manufatto è stato trasformato e risulta allo stato dei luoghi una piscina interrata. Per tale opera si evidenziano le seguenti criticità:



1. Assenza di Titolo Abilitativo: Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (Permesso di Costruire o SCIA) atta a legittimare la trasformazione della riserva idrica in piscina. L'opera è pertanto da considerarsi abusiva.
2. Occupazione di Bene Comune: La piscina insiste su una particella censita come BCNC, senza il consenso dei comproprietari e senza titoli.
3. La rappresentazione grafica in atti, che indica "Riserva Idrica", non è coerente con la reale consistenza e destinazione del manufatto.
4. Inoltre ai fini della sicurezza si segnala che la piscina, essendo abusiva, è priva di recinzione o protezioni a norma, pertanto rappresenta un pericolo per la pubblica incolumità.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Trattandosi di un'opera interrata in area vincolata o soggetta a normative locali (P.U.G. di Melissano), la sanabilità è subordinata alla verifica della doppia conformità e al rispetto degli indici di permeabilità dei suoli.

Si è scelto di procedere alla stima dell'immobile detraendo i costi di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva insiste su una parte comune e non offre garanzie di futura legittimazione amministrativa.

Il costo per il ripristino a riserva idrica è stimato in circa € 6.400,00.

Tale importo viene ripartito al 50% tra i due aggiudicatari:

Quota a carico del LOTTO 1 (Sub 17): € 3.200,00

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dall'esame della visura catastale e dei titoli abilitativi, l'immobile risulta censito al civico n. 14 di Via Monte Bianco. Tuttavia, in sede di sopralluogo e dalla verifica della numerazione ufficiale apposta dal Comune di Melissano, è stato accertato che l'accesso principale e l'ubicazione effettiva corrispondono al civico n. 12.

Stato di Diritto (Catasto): Via Monte Bianco n. 14.

Stato di Fatto (Realtà): Via Monte Bianco n. 12.

Tale discrepanza non inficia l'identificazione certa del bene (garantita dai dati identificativi di foglio, particella e subalterno), ma costituisce una difformità toponomastica che richiede una regolarizzazione per allineare i dati catastali allo stato di fatto, onde evitare incertezze nella futura circolazione del bene.

La correzione può essere effettuata tramite una richiesta di Variazione Toponomastica al Catasto dei Fabbricati (Agenzia delle Entrate - Territorio). Le spese per l'aggiornamento catastale sono già state inserite nella Tabella riassuntiva di tutte le difformità riscontrate.

I costi di regolazione catastale sono stati computati una sola volta sotto la voce Presentazione della variazione planimetrica per allineamento dello stato di fatto (già presente ma da confermare post titolo).

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia e catastale.

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

Dall'esame dell'atto di pignoramento l'immobile risulta censito al civico n. 14 di Via Monte Bianco.

Tuttavia, in sede di sopralluogo e dalla verifica della numerazione ufficiale apposta dal Comune di Melissano, è stato accertato che l'accesso principale e l'ubicazione effettiva corrispondono al civico n. 12.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. <b>300.000,00</b> oltre oneri fiscali se dovuti	€. 2.000,00	€. 10% del prezzo offerto

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 225.000,00  
Cauzione 10% del prezzo offerto.**

#### **LOTTO 2**



**[CORPO A]** APPARTAMENTO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 184,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**Identificazione catastale:** L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12-14, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 18, ctg. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 206, superficie catastale escluse aree scoperte, R.C. € 278,37, Via Monte Bianco n. 12, piano T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

**Descrizione:** L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra. Al Piano Terra, l'accesso principale avviene da Via Monte Bianco. Il piano è caratterizzato da un'altezza interna di H = 3,00 mt. Il locale, che dovrebbe essere destinato a tinello con un'altezza superiore, pari a H = 3,70 mt., è destinato ad ufficio. Il subalterno si estende anche al livello superiore, collegato esternamente ed internamente ed è costituito da due stanze da letto, un salotto, un w.c., un ingresso, un disimpegno ed un terrazzo.

L'immobile dispone di un cortile comune (bene comune non censibile) al piano terra e di un'area scoperta dove è ubicata una piscina, indicata in planimetria come "riserva idrica".

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il livello superiore ospita la zona notte o ulteriori vani accessori.

Si precisa che il lastrico solare sovrastante l'unità immobiliare pignorata (sita al piano primo) è espressamente escluso dal perimetro dell'esecuzione. Tale bene, infatti, risulta censito autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Melissano al Subalterno 14, costituendo pertanto un'unità immobiliare distinta e non oggetto della presente procedura. Il bene, dunque, pur nella titolarità del debitore esecutato, non risulta colpito dal vincolo del pignoramento.

Tale superficie, oltre ad assolvere alla funzione strutturale e di protezione (copertura) per l'immobile sottostante, risulta allo stato attuale asservita all'installazione di un impianto fotovoltaico composto da n. 20 moduli. I pannelli sono disposti su file parallele e ancorati meccanicamente alla soletta mediante strutture in profilati d'alluminio e appositi supporti fissati direttamente al piano di calpestio.

Si segnala altresì che sullo stesso lastricato solare sono presenti 6 pannelli solari termici funzionanti.

Tali pannelli sostituiscono vecchi pannelli solari termici dismessi. L'autorizzazione dell'impianto solare termico prevedeva il posizionamento dei suddetti pannelli solari su una tettoia coperta in legno lamellare, che non è mai stata realizzata sul terrazzo di pertinenza dell'appartamento (sub 18) oggetto di pignoramento. L'immobile gode dell'affaccio su un cortile comune (bene comune non censibile) situato sui lati Nord ed Est. Nello stesso cortile comune è collocata una piscina, indicata in planimetria come "riserva idrica", a servizio dell'unità.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani. I pavimenti sono realizzati prevalentemente in mattoni di graniglia di marmo o ceramica di tipologia economica. I rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio/legno con vetro singolo o camera di vecchia concezione, protetti da persiane o avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura industriale. Le superfici interne risultano intonacate a civile e tinteggiate. Lo stato manutentivo generale è discreto, tuttavia si riscontrano locali fenomeni di umidità di risalita capillare o condensa in alcuni punti delle murature del piano terra.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

**BCNC** a Melissano via Monte Bianco 12 della superficie di circa 830 mq.

Il cortile comune, identificato catastalmente al foglio 6, particella 1584, subalterno 20, è qualificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Come si evince dall'analisi della documentazione storica agli atti (Protocollo n. LE0173403 del 02/12/2020), l'attuale assetto del Subalterno 20 deriva da una variazione finalizzata alla migliore identificazione delle aree comuni. Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico aggiornato nell'anno 2020, nel quale il bene è stato costituito a seguito della soppressione dei precedenti subalterni comuni (quali i derivati dai sub. 1, 2, 3 e successivi 14, 15), venendo assegnato come pertinenza comune pro-quota al sub17 e al sub 18.

Il cortile ha mantenuto nel tempo la natura di bene comune non censibile, garantendo il diritto di utilizzo e di transito a favore delle unità immobiliari pignorate Il cortile garantisce, infatti, l'accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, ospita le aree di manovra, i porticati e le zone destinate a verde e impianti. Pertanto, l'area in oggetto non è suscettibile di proprietà esclusiva, ma costituisce un accessorio necessario destinato all'uso comune, come confermato dalle visure storiche che attestano il nesso pertinenziale inscindibile con i lotti principali.

**Si specifica che, oltre alla funzione di accesso e distacco, il sub 20 ospita oggi infrastrutture tecnologiche essenziali (linee interrate e sistemi di distribuzione idrico/termica). Ne consegue che gli eventuali aggiudicatari delle unità immobiliari acquisiranno, unitamente alla piena proprietà dei**



**rispettivi lotti, la comproprietà pro-quota del suddetto cortile (sub 20), con i relativi diritti di accesso e i correlati oneri di manutenzione e regolarizzazione.**

#### **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

L'immobile risultava formalmente oggetto di un Contratto di Comodato ad Uso gratuito di immobile a suo abitativo stipulato in data 1.3.2021 relativo all'unità abitativa immobiliare identificata in catasto al foglio 6 part. 1584 sub 18 (pignorata) nonché del lastrico solare sulla porzione di immobile identificato al sub 19 (non sottoposto a pignoramento).

Si evidenzia che solo il vano identificato in planimetria catastale come "Tinello" (attualmente utilizzato come ufficio) è materialmente occupato. Ad eccezione del citato vano (Tinello del Sub. 18), la restante consistenza del lotto 18 è da considerarsi libera da persone.

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19.5.2026 ha autorizzato il comodatario a continuare a detenere l'immobile fino alla vendita con l'obbligo di custodia e conservazione del bene con l'obbligo di provvedere all'immediato rilascio in caso di aggiudicazione.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

##### **PRATICHE EDILIZIE**

- Concessione di costruzione N. 55 del 09.07.1991, per lavori di costruzione di un Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A". [a condizioni che sia eliminato l'accesso carrabile previsto in curva su via Monte Bianco; siano rispettate le condizioni poste dalla Legge 319 tabella "A"; Lo smaltimento dei liquami deve avvenire con fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna; Sia osservato quanto previsto dalla nota del 26.06.1991 prot. 2888/2079 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, che fa parte integrante della presente.
- Concessione di costruzione N. 51 del 07.05.1993, per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. N. 55 del 09.07.1991, riguardante alcune modifiche all'Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A" via Monte Bianco. [a condizione che la riserva idrica sia protetta da opportuna recinzione per impedire pregiudizi a terzi]
- Concessione di costruzione N. 36 del 04.06.2002, per lavori di Costruzione di alcuni locali da destinare ad attività amministrativa presso l'Opificio Industriale sito nella zona P.I.P., comparto "A", lotto N. 4, via Monte Bianco.
- Cambio di destinazione d'uso da Frantoio a Officina meccanica - Prot.n. 4284 del 14/05/2004
- Atto di convenzione con il comune di Melissano per la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 di suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel P.I.P. del comune di Melissano (con relativo Certificato Di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di convenzione del 12/02/2007 rilasciato dal Comune di Melissano).
- Permesso di costruire N. 55 del 03.08.2009, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da officina meccanica a frantoio oleario alla zona industriale – lotto 4 comparto A.
- Autorizzazione Unica N°8/2009 del 04.08.2009 a costruire (art. 4 D.P.R. 447 del 20.10.1998 e D.P.R. 440 del 7.12.2000 3 D.lvo 31.03.98, n° 112 art. 23, 24 e 25) per cambio di destinazione d'uso di opificio artigianale da officina meccanica a frantoio oleario.
- DIA Prot. N° 9116 del 24/09/2009 per progetto di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite energia solare sfruttando la conversione fotovoltaica con potenza di picco pari a 13,320 KWP in tipologia grid connected, e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda.
- Autorizzazione all'agibilità di un locale artigianale frantoio oleario, in via Monte Bianco zona P.I.P. Lotto 4 comparto a Melissano, del 21.10.2009.
- S.C.I.A. prot. Nr. 8889 del 16/10/2017 per lavori di ristrutturazione di pavimentazioni interne, rivestimento interno a cappotto, rifacimento impianti e realizzazione tettoie in legno lamellare, nuovo accesso carrabile, impianto fotovoltaico e solare termico. Più nel dettaglio le opere edili al piano terra interessano: la realizzazione di tramezzo in muratura per creare un nuovo disimpegno, pertanto si intende ridimensionare il WC esistente, realizzazione di un nuovo WC nel locale deposito, apertura di un nuovo ingresso carrabile sul muro perimetrale esistente dal lato di via Monte Bianco. realizzazione di un marciapiede in pietrini di cemento e cordolo perimetrale con elementi in calcestruzzo vibro compresso. Le opere edili che interessano i locali del piano primo sono: rimozione e sostituzione di pavimenti, rimozione e sostituzione di battiscopa, rimozione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti dei bagni, rivestimento a "cappotto" interno con pannelli in EPS da applicare alle pareti perimetrali dei locali, intonaco civile interno, tinteggiatura interna. Esternamente all'edificio è prevista l'installazione di tettoie coperte in legno lamellare, come da elaborato grafico allegato alla SCIA. Le opere impiantistiche riguardano: (1) rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei bagni del piano primo e sostituzione dei sanitari, Rifacimento dell'impianto elettrico, illuminazione e F.M. (sostituzione linee elettriche, punti luce e punti F.M.), (2) rifacimento



impianto videosorveglianza, telefonico e trasmissione dati, (3) rifacimento impianto di climatizzazione, verniciatura dei radiatori esistenti e aumento di elementi, (4) realizzazione di un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da integrare alla centrale termica, in aggiunta all'impianto solare termico già esistente. L'impianto solare termico sarà installato su tettoia in legno lamellare realizzata a piano primo sul solaio dei locali tecnici. Saranno installati numero 6 collettori solari fissati ai travetti della pensilina mediante sistema di binari e morsetti. L'impianto sarà di tipo a circolazione forzata. (5) Realizzazione di impianto fotovoltaico grid-connected della potenza nominale di picco di 69,120 kWp sulla copertura dell'opificio. Il generatore fotovoltaico sarà installato sul tetto del capannone composto da due falde realizzate con lastre in fibrocemento opportunamente ancorate a travi predalles con viti passanti su listelli in legno. Tali falde sono inclinate rispetto all'orizzontale di 7° e una è orientata a ovest e l'altra a est. L'intervento prevede la posa di pannelli grecati che verranno ancorati sulle lastre esistenti con sistema di viti passanti su listelli in legno. La vite congiungerà il sistema costituito da pannello grecato, listello in legno, lastra in fibrocemento, listello in legno fino a giungere la trave predalles in c.a.p.. Su tali pannelli saranno installati i moduli fotovoltaici del tipo a silicio policristallino ancorati tramite un sistema di profili in alluminio e/o ferro zincato. Il sistema di conversione dell'energia elettrica è costituito da convertitori di c.c./c.a. installato all'esterno. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica del distributore di energia elettrica locale.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile in oggetto ricade nel territorio comunale di Melissano, il cui regime d'uso del suolo è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014 (ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 11 comma 14). Il Piano è divenuto efficace il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP).

Le norme di riferimento per la presente valutazione sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prot. n. 2550 del 20.03.2014.

In base alle tavole di azionamento del PUG vigenti, l'area oggetto di stima risulta così classificata:

Zona Extraurbana R5 (Contesto CR5): (Contesti periurbani a prevalente attività agricola in atto).

Superficie minima di intervento: 10.000 mq.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Altezza Massima (H max): 4,50 metri.

Indice per depositi attrezzi: 0,01 mc/mq (per proprietari non coltivatori diretti).

L'area è soggetta alle seguenti limitazioni strutturali che incidono sul valore di mercato e sulla trasformabilità: Rischio Idraulico (P.A.I.): La zona classificata come R5 (Rischio idraulico elevato/molto elevato) impone il divieto di nuove volumetrie. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e opere di protezione del patrimonio edilizio esistente, previa autorizzazione dell'Autorità di Bacino.

Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.): Data la vicinanza al Comparto A del PIP, l'area è interessata dalle fasce di rispetto dell'impianto a rischio incidente rilevante (GIGAS S.r.l.), con conseguenti limitazioni alla densità edilizia e alle tipologie di attività ammesse (Art. 196 NTA).

L'area è classificata ad elevata vulnerabilità idrogeologica, comportando restrizioni rigorose sugli scarichi e sull'impermeabilizzazione delle superfici.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal Sub 17 e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal Sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi risultano attualmente chiusi mediante l'utilizzo di pannelli in legno (strutture precarie facilmente rimovibili).

#### **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Tale stato dei luoghi non garantisce la necessaria separazione fisica e giuridica tra i due beni oggetto di esecuzione. La chiusura con pannelli di legno è da considerarsi non conforme, poiché non ripristina la continuità muraria originaria prevista dai titoli abilitativi, e inadeguata ai fini della vendita giudiziaria, perché non garantisce l'esclusività del possesso all'eventuale aggiudicatario, né la sicurezza contro intrusioni. Al fine di rendere i lotti indipendenti e correttamente delimitati, si rende necessario il ripristino della muratura mediante la chiusura definitiva dei varchi con materiali idonei (laterizi, malta e rifinitura di intonaco su entrambi i lati).

Si calcola un importo forfettario di circa € 800,00 per ogni varco da ripristinare (comprensivo di materiali e manodopera).

Essendo 3 i varchi da ripristinare, si calcola un importo forfettario di circa € 2.400,00. Trattandosi di un'opera necessaria alla definizione del confine tra le due proprietà e di mutuo vantaggio per i futuri acquirenti, tale onere viene ripartito al 50% tra i due lotti come segue: QUOTA A CARICO DEL LOTTO 2 (Sub. 18): € 1.200,00



2. Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi e la documentazione catastale e tecnica, si evidenzia una difformità riguardante l'utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente a piano terra identificato nella planimetria catastale come "Tinello" (caratterizzato da un'altezza di mt 3,70) risulta, al momento del sopralluogo, adibito ad ufficio. Tuttavia il cambio d'uso risulta solo funzionale e non strutturale.

Per tale variazione di destinazione d'uso (da residenziale a ufficio) non è stata rinvenuta presso i competenti uffici comunali alcuna pratica edilizia volta ad autorizzare il cambio di destinazione d'uso, né è stato presentato il relativo aggiornamento catastale (DOCFA).

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Tale mutamento d'uso, avvenuto in assenza di titolo, configura un'irregolarità che dovrà essere regolarizzata (ove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti) o ripristinata.

Oneri di ripristino/sanatoria: In assenza di regolarizzazione, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi per la presentazione di una SCIA in sanatoria (con relativo pagamento delle sanzioni e oblazioni) o, in alternativa, ripristinerà la destinazione residenziale originaria senza costi.

Il valore del bene è stato determinato considerando la destinazione d'uso legittima (residenziale). Dei costi necessari per la regolarizzazione amministrativa e catastale sopra descritti non si è tenuto conto nella determinazione del valore finale di stima, nell'ottica di futuro ripristino del locale a "Tinello".

COSTI stimati euro 1.466,00: sanzione amministrativa euro 516,00; oneri professionali 500,00; aggiornamento catastale euro 450,00.

3. (Abuso edilizio su Bene Comune Non Censibile - BCNC) Dalla disamina della planimetria catastale, nell'area del cortile comune (BCNC) è riportata la presenza di una "Riserva Idrica".

Tuttavia, durante il sopralluogo e l'analisi dei rilievi fotografici, è emerso che tale manufatto è stato trasformato e risulta allo stato dei luoghi una piscina interrata.

Per tale opera si evidenziano le seguenti criticità:

1. Assenza di Titolo Abilitativo: Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (Permesso di Costruire o SCIA) atta a legittimare la trasformazione della riserva idrica in piscina. L'opera è pertanto da considerarsi abusiva.
2. Occupazione di Bene Comune: La piscina insiste su una particella censita come BCNC, senza il consenso dei comproprietari e senza titoli.
3. La rappresentazione grafica in atti, che indica "Riserva Idrica", non è coerente con la reale consistenza e destinazione del manufatto.
4. Inoltre ai fini della sicurezza si segnala che la piscina, essendo abusiva, è priva di recinzione o protezioni a norma, pertanto rappresenta un pericolo per la pubblica incolumità.

**L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.**

Trattandosi di un'opera interrata in area vincolata o soggetta a normative locali (P.U.G. di Melissano), la sanabilità è subordinata alla verifica della doppia conformità e al rispetto degli indici di permeabilità dei suoli.

Si è scelto di procedere alla stima dell'immobile detraendo i costi di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva insiste su una parte comune e non offre garanzie di futura legittimazione amministrativa.

Il costo per il ripristino a riserva idrica è stimato in circa € 6.400,00.

Tale importo viene ripartito al 50% tra i due aggiudicatari:

Quota a carico del LOTTO 2 (Sub 18): € 3.200,00

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Si segnala la separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal Sub 17, e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal Sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi non risultano sulle planimetrie catastali.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale si evidenzia una difformità riguardante l'utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente a piano terra identificato nella planimetria catastale come "Tinello" (caratterizzato da un'altezza di mt 3,70) risulta, al momento del sopralluogo, adibito ad ufficio.

La difformità può essere regolarizzata mediante presentazione DOCFA al Catasto dei Fabbricati (Agenzia delle Entrate - Territorio).

I costi di regolazione catastale sono stati computati una sola volta sotto la voce Presentazione DOCFA.

**CONFORMITÀ URBANISTICA**

Si rimanda al paragrafo relativo alla conformità catastale

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

Nessuna difformità rilevata.



PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 92.000,00 oltre oneri fiscali se dovuti	€. 1.000,00	€. 10% del prezzo offerto

**L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 69.000,00  
Cauzione 10% del prezzo offerto.**

**NOTA.**

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU LASTRICO SOLARE NON PIGNORATO**

Si dà atto che il lastrico solare (Sub 14), pur essendo di proprietà del debitore, non è oggetto di pignoramento. Su di esso insistono un impianto fotovoltaico (20 moduli) e un impianto solare termico (6 collettori) asserviti all'unità immobiliare pignorata (Sub 18). Inoltre, l'impianto solare termico risulta installato in difformità rispetto ai titoli abilitativi, che ne prevedevano la posa su una tettoia in legno, mai realizzata.

La fruibilità degli impianti appare precaria e giuridicamente vulnerabile. Poiché il lastrico solare non fa parte del lotto in vendita, l'aggiudicatario dell'appartamento (Sub 18) non acquisirà alcun diritto di proprietà sulla superficie dove poggiano gli impianti.

In assenza di una servitù formalmente trascritta, che garantisca il mantenimento degli impianti sul Sub 14, il futuro proprietario del lastrico potrebbe, in linea teorica, pretenderne la rimozione o lo spostamento.

L'accesso al lastrico per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pannelli non è garantito stabilmente, dipendendo dalla disponibilità del proprietario di un bene estraneo alla procedura.

L'impianto solare termico presenta una difformità rispetto al progetto autorizzato (mancata realizzazione della tettoia in legno lamellare e posizionamento diretto a terra). Tale circostanza comporta l'onere per l'aggiudicatario di procedere a una sanatoria (ove possibile) o al ripristino dello stato dei luoghi conforme ai titoli, con relativi costi che devono essere detratti dal valore di stima.

La circostanza sopra descritta incide negativamente sul valore di mercato del Sub 18 secondo i seguenti parametri:

- È necessario applicare un coefficiente di abbattimento al valore degli impianti stessi, in quanto la loro permanenza è legata a un bene non pignorato.

- Il valore del cespite deve essere decurtato delle spese tecniche e amministrative necessarie per la regolarizzazione dell'impianto solare termico (o per la sua rimozione/riposizionamento conforme).

- Qualora la sanatoria non fosse percorribile o il proprietario del lastrico ne negasse l'uso, l'appartamento perderebbe l'apporto energetico degli impianti, con conseguente declassamento della prestazione energetica e perdita di valore intrinseco.

In conclusione l'insistenza degli impianti su un bene non pignorato costituisce una limitazione oggettiva al godimento pieno del bene. Sebbene gli impianti conferiscano un valore aggiunto in termini di efficientamento, tale valore è fortemente mitigato dal rischio di contenzioso per l'occupazione del lastrico estraneo e dai costi di sanatoria edilizia.

Pertanto, considerato che il lastrico solare è escluso dal pignoramento e quindi dalla vendita e gli impianti ivi presenti sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

**I beni immobile di cui al lotto sopra indicato sono meglio descritti nella relazione dell'Esperto ing. Flavia Bonfantini, depositata in data 21.4.2026, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.**

**DELEGA**

**per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.e per la predisposizione del decreto di trasferimento ed alla formazione del progetto di distribuzione, l'avv. Piera Palumbo, con studio in Lecce alla via Luigi Sturzo n. 13 (tel. 0832.315113, utenza mobile 335 7731495, pec [palumbo.piera@ordavvle.legalmail.it](mailto:palumbo.piera@ordavvle.legalmail.it))**



Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO nelle forme **vendita telematica “asincrona”** di cui all’art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite della società **Abilio spa**, quale gestore della vendita telematica, con il sito portale **www.venditegiudiziarieitalia.it**, non ritenendosi, allo stato, probabile che la vendita con la modalità CON INCANTO possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell’art. 568 c.p.c. (ex art. 569 c.p.c.)

#### FISSA

**in 24 mesi dalla comunicazione della delega la durata dell’incarico**, riservandosi di prorogare tale termine ove il Professionista Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso; dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Professionista Delegato informi il Giudice provvedendo alla restituzione del fascicolo;

#### DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3**, ai sensi dell’art. 591-bis c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall’art. 591, 2° c., c.p.c., e **che lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita annui**;

#### DETERMINA

in € 2.000,00 il **fondo-spese** che il creditore procedente deve versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente della 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 del fondo spese, 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 per fondo spese, con obbligo di rendiconto.

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.

### PONE

a carico del creditore procedente, o, in caso di inerzia di questi, degli altri creditori intervenuti, comunque muniti di titolo esecutivo, il versamento sul conto corrente bancario della procedura esecutiva della somma di € 400,00 per ciascun lotto da porre in vendita in tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale, in particolare entro **45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza**; 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;

### AUTORIZZA

il professionista delegato:

a) **all'apertura di un conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva**, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, abilitato alle operazioni on-line, ove far bonificare le somme destinate a fondo spese e le somme per la pubblicazione sul PVP, poste a carico del creditore istante e/o dei creditori muniti di titolo esecutivo per il pagamento delle spese di pubblicità. **Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato ad operare su detto conto corrente vincolato, anche on line, nei limiti della delega conferita e a prelevare senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro destinate a spese di pubblicità e/o spese di procedura (bolli, notifiche, accertamenti ipocatastali, richiesta certificato destinazione urbanistica, etc.).** Sul predetto conto saranno versate cauzioni, saldo prezzo e spese di trasferimento, nonché tutte le somme a qualunque titolo ricavate dalla procedura.

### DISPONE ALTRESI'

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'articolo 177 CC a comunicarlo al giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore;
- 2) a verificare l'avvenuto deposito di cui agli articoli 498, 499 e 599 c.p.c., sollecitando il creditore procedente nel caso in cui il deposito stesso non sia stato effettuato, a provvedervi immediatamente e comunque prima della richiesta di inizio delle operazioni pubblicitarie, fermo l'obbligo di riferire all'Ufficio circa l'eventuale inerzia del creditore procedente; **l'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica.**



- 3) al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita e periodicamente al deposito di rapporti riepilogativi delle attività svolte;
- 4) a formare l'avviso di vendita, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed in conformità al modello proposto dal G.E.;
- 5) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere, anche sulla base delle predette note, di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare al G.E. una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;
- 6) a indicare per ciascun lotto il prezzo base per le offerte, che sarà quello fissato conclusivamente dalla perizia di stima, (salva diversa determinazione preventiva del G.E., assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto Stimatore);
- 7) a indicare specificatamente 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);
- 8) a specificare 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;
- 9) a indicare il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN **IT19R0339512900052001112666**, BIC **ITTPIT2MXXX**, 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;
- 10) a informare dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo;
- 11) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili; in particolare, dovrà:
  - a – indicare la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. 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;
  - b – precisare 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;
  - c – precisare 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;

**d** – precisare 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;

**e** – evidenziare 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;

**f** – 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;

**g**– gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

**12)** a indicare, nel medesimo avviso, altresì, i soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 D.M. 32/2015;

**13)** a procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c., da effettuarsi **60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.**

**14)** Ad eseguire i seguenti ed ulteriori **adempimenti di pubblicità:**

° 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);

-[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

-[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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")

"Vendite Giudiziarie",



oltre che sull'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.;

° ove espressamente disposta dal GE, sentiti i creditori all'udienza ex art. 569 cpc pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su altro sito internet:

- asteannunci.it;
- immobiliare.it;
- Altro.....

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 omissis 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 Professionista delegato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto per fondo spese e versamento per la pubblicazione sul PVP ed le eventuali integrazioni degli stessi; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento del creditore precedente che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

**Della prova dell'avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari – da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima delle vendite - sia fatto carico al delegato, il quale dovrà anche aggiornare nella apposita sezione del Portale delle vendite pubbliche gli esiti di ciascun esperimento di vendita ed ogni altro evento relativo alla procedura, in particolare quelli intercorrenti prima della data dell'esperimento di vendita (ad es. sospensione, sostituzione giudice, estinzione, ecc);**

**15)** a fissare la data del primo esperimento di vendita entro **120 gg decorrenti dalla avvenuta costituzione del fondo - spese** per le spese di pubblicità e di procedura, da parte del creditore precedente secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

#### DISPONE

#### **Con riguardo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "TELEMATICA":**

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;
- 2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
  - a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello



Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. 26.02.2015;

**b)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

**c)** i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- 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, un inabilitato o un amministrato 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 o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero 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., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

**d)** i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

**e)** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**f)** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**3)** Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp), entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) anticipato a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della



Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 (il gestore della vendita telematica in questo caso è tenuto a comunicare via pec tale mancato funzionamento al professionista delegato), l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) all'indirizzo del professionista delegato, indirizzo pec che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, **previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta**, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) 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.

5) **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverosia 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.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);



- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

## **9) CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario UNICO sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita Abilio spa alle seguenti coordinate: IBAN **IT19R0339512900052001112666**, BIC **ITTPIT2MXXX**, entro i termini di deposito riportati nell'avviso di vendita ossia entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello indicato nell'avviso di vendita telematica**. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a delibazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

**9.1)** In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;



- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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, D.M. n. 32 del 2015.

- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita; in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Professionista Delegato **entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione.**

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data **non successiva** alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Con riguardo all' ESAME DELLE OFFERTE

**1) Il Professionista Delegato provvederà, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza**



fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

2) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati come da punto **9.1)** dell'ordinanza.

3) Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà la data di accredito dell'importo della cauzione, la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta, a pena di inammissibilità;
- 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.

**3) per il caso in cui vi siano PIÙ OFFERTE VALIDE**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a procedere:

**a) in primo luogo**, e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

In questo caso le offerte minime in aumento saranno pari ad euro 1000 per gli immobili con valore d'asta fino ad euro 100.000, ad euro 2000 per immobili con valore d'asta superiore e sino ad euro 300.000, ad euro 4000 per gli immobili con valore d'asta superiore e sino ad euro 500.000; ad euro 5000 per gli immobili con valore d'asta superiore;

Qualora le offerte risultassero tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un  $\frac{1}{4}$  del prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

**b) in secondo luogo**, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti e a meno che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:



- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;
- ✓ **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, 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.
- ✓ Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- ✓ **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. *“dell'ultimo minuto”* e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- ✓ a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- ✓ al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

#### **4 ) Per il caso in cui vi sia una UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

**a)** se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

**b)** se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un  $\frac{1}{4}$  del prezzo VALORE ASTA, in assenza di istanze di assegnazione, l'offerta sarà accolta. Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., dunque al valore di stima, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

**c)** il mancato collegamento “on line” dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

**- il PROFESSIONISTA DELEGATO, INOLTRE:**



15) Redige il verbale dell'udienza di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione ed allegando ad esso il report di gara automatizzato rilasciato dal gestore della vendita telematica;

16) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessa le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;

17) Riceve la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

18) in caso di esito infruttuoso della vendita assegna un nuovo termine entro e non oltre i successivi 120 giorni per un ulteriore esperimento di vendita, con le modalità di cui alla presente ordinanza.

Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di un  $\frac{1}{4}$ , ed il delegato avrà cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto ed emetterà, separatamente e contestualmente, l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie – parte integrante del verbale – che dovrà essere trasmesso soltanto alla società concessionaria per la pubblicità.

Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

19) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$ , e in mancanza di domande di assegnazione, fissa le successive operazioni di vendita con le modalità di cui al precedente punto fino ad un massimo di **complessivi quattro esperimenti di vendita**;

20) rimette gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della **quarta** vendita ovvero quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari al 20% del valore di stima per ciascun lotto, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode – oppure dal delegato che sia anche custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) -che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta (anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente) dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto; resta inteso che, nell'ipotesi di coincidenza nella stessa persona della figura del custode e del delegato alla vendita, la relazione in ordine allo stato occupativo dell'immobile e all'andamento delle procedure di liberazione dovrà essere inviata direttamente dal delegato/custode al G.E.;

21) segnala nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;



22) provvede alla notifica degli avvisi di vendita ex artt. 570 e 576 c.p.c. e, in generale, di ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio, alle parti (creditore e debitori) e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c., anche per raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per pec; le comunicazioni/notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.); conseguentemente, gli avvisi di vendita successivi al primo, essendo dati in udienza ed inseriti come parte integrante nel verbale, non dovranno essere comunicati; i predetti avvisi, unitamente ai verbali, dovranno comunque essere depositati telematicamente nella Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio;

**23) provvede ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall' art. art. 585 c.p.c. e art. 22 d.lgs 21.11.2007, n. 231. La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario, nel rispetto dell'incipit dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento, secondo le indicazioni fornite con Circolare dalla Sezione commerciale del Tribunale di Lecce di Novembre 2023.**

24) comunica all'aggiudicatario entro 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per il versamento del saldo prezzo tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo, le spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da versare mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista;

25) riscuote dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita incombenti sull'aggiudicatario stesso;

26) dà tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

27) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni successivi all'aggiudicazione), provvede a comunicare l'importo che dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (nel limite del 70% del saldo prezzo) e l'importo che dovrà essere versato sul conto della procedura.

28) verifica l'adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art 59 D. Lgs 42/2004

29) predispose la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e **previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione



urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

**30)** esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunica lo stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché espleta le formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

**31)** accerta se l'immobile da trasferire è stato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni di data successiva alla trascrizione del pignoramento. **In tal caso occorrerà effettuare avviso ai creditori aventi diritti di prelazione iscritti successivamente alla trascrizione del pignoramento.** con l'avvertimento che l'emanando decreto di trasferimento conterrà l'ordine di cancellazione anche delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento ex art. 586 c.p.c.;

**32)** Restituisce all'aggiudicatario eventuali somme residue che risultino eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

**33)** notifica il D.T. al debitore, se non costituito nel fascicolo della procedura;

**34)** Si rapporta con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario (nel caso in cui le due figure non coincidano nella stessa persona), curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

**35)** provvede ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

**36)** richiede tempestivamente ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, inoltre, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

**37)** forma, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo decreto di trasferimento in caso di più lotti, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo trasmette al giudice dell'esecuzione, il quale, effettuate le verifiche, procederà al suo deposito. Il P.D. entro trenta giorni dal deposito fissa, innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c, l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni, e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;

**38)** notifica il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. se non costituito;

**39)** dà atto dell'approvazione del progetto di distribuzione, se all'esito della comparizione non sorgono contestazioni tra le parti, e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dispone sui pagamenti in



conformità al piano di riparto approvato, autorizzando il professionista delegato al prelievo e al pagamento dal c/c intestato alla procedura delle relative somme in favore di ognuno dei creditori in aderenza al citato progetto;

**40)** in caso di eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, ne dà atto nel verbale e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

**41)** effettua, pertanto, entro 7 giorni dal provvedimento di autorizzazione del G.E. ad eseguire i pagamenti, l'assegnazione delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori e provvede alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

**42)** deposita, entro 10 giorni dall'esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti;

**43)** il custode/delegato provvederà a far effettuare le visite all'immobile previa richiesta degli interessati da effettuarsi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile); ovvero tramite e-mail inviata al suo indirizzo.

\*\*\*

#### **SUL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o bonifico sul conto corrente della procedura l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, nonché in favore del P.D. il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni



per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico, il cui importo verrà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.

Ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. comma 7, *“se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo”* **entro il termine di 5 giorni** dalla scadenza del termine per saldare il prezzo.

**Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c. è fatto divieto al conservatore dei registri immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”. In caso di revoca della aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.**

Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo.

#### **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 9, 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, provvede senza indugio all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, salvo espresso esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario.

Il professionista nominato comunichi, entro il termine di trenta giorni, la presente ordinanza alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Lecce, li 04.06.2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Italo Mirko De Pasquale

