



**TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE**

IL GIUDICE

N. 5361/2023 R.G.

Il Giudice,

rilevato che il sig. Luperto Maurizio ha dichiarato di aver rinunciato al pignoramento e alla domanda di divisione relativamente ai beni immobili di cui era contestata la proprietà e precisamente quelli distinti al fg 9 part. 1113, 1419, 1421 e 1423 catasto terreni di Cavallino di quali è rivendicata la titolarità per attribuzione testamentaria in capo ai sig.ri Greco Ludovico, Giulio e Domenico;

ritenuto disporre la vendita dei beni oggetto dello scioglimento di comunione, con delega alle operazioni ex art. 591 bis c.p.c., in quanto, sentite le parti, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle stesse che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.);

rilevato che, con provvedimento del giorno 03.07.2024, il Giudice ha nominato l'avv. Marco Torricelli professionista delegato 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 delle parti;

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

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare oggetto di scioglimento di comunione, nelle forme di rito così come descritto e individuato nell'istanza di vendita e nella **relazione dell'Esperto Arch. Francesco D'Ercole depositata in data 09.05.2022**, all'interno del fascicolo dell'esecuzione n. 366/2021 r.g.e. da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto,

Lotto 1

Terreno agricolo a LECCE via dei Bersaglieri snc, frazione Torre Chianca, della superficie commerciale di 3.337,00 mq. Terreno di forma rettangolare allo stato incolto, completamente invaso dalla vegetazione spontanea e dalla macchia mediterranea con accesso da una traversa della S.P. 133 Frigole-Casalabate. Privo di recinzione, di elettricità e di pozzo. La presenza di numerosi vincoli e l'inclusione in zona destinata a parco naturale lo rendono totalmente inedificabile.

Identificazione catastale:

- **foglio 44 particella 293 (catasto terreni)**, porzione AA, qualità/classe pascolo cespuglioso 2, superficie 2637, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a XXX derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. LE0528097 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 96293.1/2007);
- **foglio 44 particella 293 (catasto terreni)**, porzione AB, qualità/classe uliveto 2 , superficie 700, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a XXX derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. LE0528097 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 96293.1/2007) Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno Nel P.P.T.R. delibera G.R. n. 176 del 16.02.2015 è compreso tra gli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico"; "Vincolo idrogeologico"; "Aree umide"; "S.I.C."; "Parchi e riserve naturali regionali (Bosco di Rauccio).

Terreno di forma rettangolare allo stato incolto, completamente invaso dalla vegetazione spontanea e dalla macchia mediterranea con accesso da una traversa della S.P. 133 Frigole-Casalabate. Privo di recinzione, di elettricità e di pozzo. La presenza di numerosi vincoli e l'inclusione in zona destinata a parco naturale lo rendono totalmente inedificabile.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989 , l'immobile ricade in zona E/6 - Zone a Parco Naturale - art. 86 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone E/6 comprendono gli stagni e le zone umide della fascia costiera che, integrate con le zone boscate demaniali o private, costituiscono aree territoriali di riserve naturali che il PRG vincola alla conservazione integrale dell'ambiente. I parchi naturalistici sono destinati: - alla difesa idrogeologica; - alla protezione della fauna e della flora; - al mantenimento dei caratteri morfologici naturali della fascia costiera. E' vietata qualsiasi costruzione e qualsiasi intervento che modifichi l'equilibrio naturale, la morfologia del suolo e le condizioni dell'ambiente. Sono consentite esclusivamente: - le attività agricole già in atto nelle zone marginali, a condizione che non siano in contrasto con il vincolo di salvaguardia naturalistica del parco; - il rispetto del sistema dei canali di bonifica esistenti. Ai fini della salvaguardia dell'ambiente naturale, la Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano particolareggiato di attuazione, allo scopo di individuare le opere in contrasto con i caratteri naturalistici della zona, le costruzioni e le colture agricole da eliminare in quanto incompatibili con il criterio di salvaguardia e precisare gli interventi necessari per il recupero dell'ambiente. Fino all'adozione del Piano Particolareggiato di Attuazione per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ. L'immobile risulta conforme.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 4.255,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 3.192,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 2

Terreno residenziale a CAVALLINO via da denominarsi.

Lotto edificabile composto dalle due particelle 2281 e 1870 (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale:

A. foglio 9 particella 2281 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 232, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a XXX derivante da frazionamento del 08/08/2007 pratica n. LE0340970 in atti dal 08/08/2007 (n. 340970.1/2007).

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 27.840,00

B. foglio 9 particella 1870 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 252, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a XXX derivante da Frazionamento del 16/05/2006 pratica n. LE0112473 in atti dal 16/05/2006 (n. 112473.1/2006).

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 30.240,00

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005, l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione del P.L.C. "Comparto F" (I.T.: 1,10 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone C2 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del PRG. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza -commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo; -uffici pubblici o privati, studi professionali; - autorimesse ad uso degli edifici. Si applicheranno i seguenti indici e parametri: -Indice di fabbricabilità territoriale: I.T. = 1,10 mc/mq -Rapporto di copertura fondiario: RC = 0,50 mq/mq -Altezza massima: H max = 7,50 m -Numero dei piani fuori terra: NP 1 + piano terra - Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal

PRG e comunque non inferiore a ml 10,00. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di 5 ml. -Distanza minima dai confini: D = 5,00 ml -Distacco minimo tra gli edifici: D = 10,00 ml - sono ammesse costruzioni in aderenza - Standard urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto F" è stato approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 5 del 27.1.2006 e con variante approvata con delibera di C.C. n. 50 del 30.07.07 e stipulate convenzioni urbanistiche giusto atto del Segretario generale rep. n. 878 del 06.12.2006 e atto del notaio Cesare Franco da Lecce, rep. n. 16332 del 11.07.08 registrato a Lecce il 07.08.08 al n. 5470/1T.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.
L'immobile risulta conforme.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 49.368,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 37.026,00

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 3

Terreno residenziale a CAVALLINO strada da denominarsi, della superficie commerciale di 418,00 mq.

Lotto edificabile ad angolo identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I9 sul quale è possibile realizzare un immobile con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede sia tramite una strada ancora non asfaltata e sia tramite via Filippo Colella. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 198,88 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 615,08 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1959 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 418, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a XXX derivante da Frazionamento del 29/06/2006 pratica n. LE0129615 in atti dal 29/06/2006 (n. 129615.1/2006)

Il terreno presenta , un'orografia piana.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005, l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione del P.L.C. "Comparto F" (I.T.: 1,10 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone C2 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento

unitario definiti dalle tavole del PRG. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza -commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo; -uffici pubblici o privati, studi professionali; - autorimesse ad uso degli edifici. Si applicheranno i seguenti indici e parametri: -Indice di fabbricabilità territoriale: I.T. = 1,10 mc/mq -Rapporto di copertura fondiario: RC = 0,50 mq/mq -Altezza massima: H max = 7,50 m -Numero dei piani fuori terra: NP 1 + piano terra - Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG e comunque non inferiore a ml 10,00. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di 5 ml. -Distanza minima dai confini: D = 5,00 ml -Distacco minimo tra gli edifici: D = 10,00 ml - sono ammesse costruzioni in aderenza - Standard urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto F" è stato approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 5 del 27.1.2006 e con variante approvata con delibera di C.C. n. 50 del 30.07.07 e stipulate convenzioni urbanistiche giusto atto del Segretario generale rep. n. 878 del 06.12.2006 e atto del notaio Cesare Franco da Lecce, rep. n. 16332 del 11.07.08 registrato a Lecce il 07.08.08 al n. 5470/1T.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 42.636,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 31.977,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 4

Terreno residenziale a CAVALLINO strada da denominarsi, della superficie commerciale di 453,00 mq.

Lotto edificabile identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I8 sul quale è possibile realizzare un immobile con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata traversa di via Filippo Colella. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 226 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 640,88 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1958 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 453, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a XXX derivante da Frazionamento del 29/06/2006 Pratica n. LE0129615 in atti dal 29/06/2006 (n. 129615.1/2006)

Il terreno presenta un'orografia piana.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005, l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione del P.L.C. "Comparto F" (I.T.: 1,10 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone C2 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del PRG. In queste zone sono

consentite le seguenti destinazioni: - residenza -commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo; -uffici pubblici o privati, studi professionali; -autorimesse ad uso degli edifici. Si applicheranno i seguenti indici e parametri: -Indice di fabbricabilità territoriale: I.T. = 1,10 mc/mq -Rapporto di copertura fondiario: RC = 0,50 mq/mq -Altezza massima: H max = 7,50 m -Numero dei piani fuori terra: NP 1 + piano terra -Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG e comunque non inferiore a ml 10,00. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di 5 ml. -Distanza minima dai confini: D = 5,00 ml -Distacco minimo tra gli edifici: D = 10,00 ml - sono ammesse costruzioni in aderenza - Standard urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto F" è stato approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 5 del 27.1.2006 e con variante approvata con delibera di C.C. n. 50 del 30.07.07 e stipulate convenzioni urbanistiche giusto atto del Segretario generale rep. n. 878 del 06.12.2006 e atto del notaio Cesare Franco da Lecce, rep. n. 16332 del 11.07.08 registrato a Lecce il 07.08.08 al n. 5470/1T.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 46.206,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 34.655,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 5

Terreno residenziale a CAVALLINO Via Filippo Colella snc, della superficie commerciale di 240,00 mq.

Lotto edificabile di forma rettangolare identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I10 sul quale è possibile realizzare un immobile con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede da via Filippo Colella. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 118,58 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 568,80 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1960 (catasto terreni), reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a XXXX derivante da Frazionamento del 29/06/2006 Pratica n. LE0129615 in atti dal 29/06/2006 (n. 129615.1/2006).

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia piana.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005 , l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione del P.L.C. "Comparto F" (I.T.: 1,10 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone C2 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento

unitario definiti dalle tavole del PRG. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza -commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo; -uffici pubblici o privati, studi professionali; - autorimesse ad uso degli edifici. Si applicheranno i seguenti indici e parametri: -Indice di fabbricabilità territoriale: I.T. = 1,10 mc/mq -Rapporto di copertura fondiario: RC = 0,50 mq/mq -Altezza massima: H max = 7,50 m -Numero dei piani fuori terra: NP 1 + piano terra - Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG e comunque non inferiore a ml 10,00. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di 5 ml. -Distanza minima dai confini: D = 5,00 ml -Distacco minimo tra gli edifici: D = 10,00 ml - sono ammesse costruzioni in aderenza - Standard urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto F" è stato approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 5 del 27.1.2006 e con variante approvata con delibera di C.C. n. 50 del 30.07.07 e stipulate convenzioni urbanistiche giusto atto del Segretario generale rep. n. 878 del 06.12.2006 e atto del notaio Cesare Franco da Lecce, rep. n. 16332 del 11.07.08 registrato a Lecce il 07.08.08 al n. 5470/1T

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 24.480,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 18.360,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 6

Terreno residenziale a CAVALLINO Via Filippo Colella snc, della superficie commerciale di 238,00 mq.

Lotto edificabile di forma rettangolare identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I11 sul quale è possibile realizzare un immobile con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede da via Filippo Colella. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 118,58 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 568,80 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1961 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 238, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,04 €, intestato a XXX, derivante da Frazionamento del 29/06/2006 Pratica n. LE0129615 in atti dal 29/06/2006 (n. 129615.1/2006).

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia piana.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005 , l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione del P.L.C. "Comparto F" (I.T.: 1,10 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone C2 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del PRG. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza -commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo; -uffici pubblici o privati, studi professionali; - autorimesse ad uso degli edifici. Si applicheranno i seguenti indici e parametri: -Indice di fabbricabilità territoriale: I.T. = 1,10 mc/mq -Rapporto di copertura fondiario: RC = 0,50 mq/mq -Altezza massima: H max = 7,50 m -Numero dei piani fuori terra: NP 1 + piano terra - Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG e comunque non inferiore a ml 10,00. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di 5 ml. -Distanza minima dai confini: D = 5,00 ml -Distacco minimo tra gli edifici: D = 10,00 ml - sono ammesse costruzioni in aderenza - Standard urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto F" è stato approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 5 del 27.1.2006 e con variante approvata con delibera di C.C. n. 50 del 30.07.07 e stipulate convenzioni urbanistiche giusto atto del Segretario generale rep. n. 878 del 06.12.2006 e atto del notaio Cesare Franco da Lecce, rep. n. 16332 del 11.07.08 registrato a Lecce il 07.08.08 al n. 5470/1T.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 24.276,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 18.207,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 7

A. Terreno vincolato a standard a CAVALLINO Via Filippo Colella snc, della superficie commerciale di 367,00 mq.

Lotto di forma rettangolare allungata con accesso da via Filippo Colella. Lasciato allo stato incolto non è edificabile in quanto destinato ad attrezzature e servizi del PEEP.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1354 (catasto terreni), partita 6111, qualità/classe seminativo 2, superficie 367, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,61

€, intestato a XXX derivante da Frazionamento del 11/05/1992 del 11/05/1992 in atti dal 21/10/1994 (n. 1691.2/1992).

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia piana

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.185,00

- B.** Terreno vincolato a standard a CAVALLINO Via Filippo Colella snc, della superficie commerciale di 801,00 mq.

Lotto ad angolo di forma rettangolare con accesso da via Filippo Colella e da via Cattaneo. Lasciato allo stato incolto non è edificabile in quanto destinato ad attrezzature e servizi del PEEP.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1363 (catasto terreni), partita 6111, qualità/classe seminativo 2, superficie 801, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a XXX derivante da Frazionamento del 11/05/1992 in atti dal 21/10/1994 (n. 1691.2/1992).

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 40.055,00

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia piana.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005 , l'immobile ricade in zona F17 - Attrezzature e servizi del PEEP

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 51.204,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 38.403,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

Lotto 10

- A.** Terreno vincolato a standard a CAVALLINO, della superficie commerciale di 2.140,00 mq.

La particella è in parte destinata a servizi del PEEP e in parte a viabilità stradale (via Filippo Colella).

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1151 (catasto terreni), partita 6111, qualità/classe seminativo 2, superficie 2140, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 9,39 €, intestato a XXX , derivante da Frazionamento del 13/03/1990 in atti dal 14/01/1997 (n. 32.1/10986).

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.420,00

- B.** Viabilità stradale a CAVALLINO, della superficie commerciale di 4,00 mq.

Particella di soli 4 mq corrispondenti all'incirca ad una porzione di marciapiede di via Cattaneo.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 1127 (catasto terreni), partita 6111, qualità/classe seminativo 2, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a XXX , derivante da Frazionamento del 04/02/1984 in atti dal 11/01/1985 (n. 32084).

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale n. 563 del 31/03/2005 , l'immobile ricade in zona part. 1151 in parte F17 - Attrezzature e servizi del PEEP e in parte viabilità stradale; part. 1127 viabilità stradale. Parte della particella 1151 è ricompresa nella modifica della perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e/o rischio del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale del 03/12/2021, come area a bassa pericolosità idraulica.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 5.457,00	€ 1.000,00	10% del prezzo offerto

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 4.093,00.

Cauzione 10 % del prezzo offerto.

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 relativamente nell'ambito della causa di scioglimento della comunione, l'avv. Marco Torricelli.

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 (già NEPRIX SRL) 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 l'attore 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 Giudice, depositando analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al Giudice 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 Giudice 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 l'attore sia stato ammesso al **patrocinio a spese dello Stato**, i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche saranno prenotati a debito, mentre saranno poste a carico dell'Erario per anticipazione le spese per il gestore della vendita telematica e le spese di pubblicità.

Si precisa che il professionista delegato non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità sia nel caso in cui attinga al fondo spese versato dall'attore 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 dell'attore al patrocinio a spese dello Stato. Il Giudice con successivo provvedimento potrà 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 dall'attore, pena la rivalsa nei confronti dello stesso da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134 n. 2 DPR 115/2002.

PONE

a carico dell'attore 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 attore, 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, 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** vincolato all'ordine del giudice, 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 dell'attore 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 ipo-catastali, 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 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;
- 2) a formare l'avviso di vendita, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed in conformità al modello proposto dal Giudice;
- 3) 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 Giudice una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

- 4) 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 Giudice, assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto Stimatore);
- 5) 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);
- 6) a specificare che l'offerta può essere formulata, esclusi 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;
- 7) a indicare il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT19R0339512900052001112666 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;
- 8) a informare dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo;
- 9) 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 dai comproprietari, 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.

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 di scioglimento di comunione 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;

- www.fallcoaste.it;

- 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 Giudice, sentite le parti interessate 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 omesso il nominativo del debitore;

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Professionista Delegato, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

Il 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 Giudice l'eventuale inadempimento dell'attore 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 dell'attore 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - Se l'offerente è un interdetto, 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. 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 (già NEPRIX SRL) alle seguenti coordinate: IBAN IT19R0339512900052001112666 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 deliberazione 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 Giudice, 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 di scioglimento di comunione 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:

la parte interessata e non impossibilitata per legge che è rimasta assegnataria 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 della parte istante. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico della parte istante. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

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 della procedura 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 Giudice; 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, 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 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 incombente) 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 Giudice;

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 dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

22) 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. 2 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.

23) 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;

24) 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;

25) da tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

27) predispone 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;

28) 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;

29) 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.;

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

31) notifica il D.T. ai comproprietari, se non costituiti 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 incombente, 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) 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 relativamente nell'ambito della causa di scioglimento della comunione. 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;

37) notifica il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai comproprietari, anche via PEC nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. se non costituiti;

38) 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, 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 delle parti in aderenza al citato progetto;

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

40) effettua, pertanto, entro 7 giorni dal provvedimento di autorizzazione del Giudice ad eseguire i pagamenti, l'assegnazione delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli comproprietari e provvede alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura;

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

42) 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.

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 da uno o più di uno dei comproprietari e/o dal suo/loro nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 9 riferisca tempestivamente al giudice per gli opportuni provvedimenti;
- b) relativamente agli immobili non destinati ad abitazione dei comproprietari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, che questi, 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 oggetto di scioglimento di comunione, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;
- c) In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dai comproprietari e/o dal loro 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.

Lecce, lì 15.04.2025

Il Giudice
Dott. Italo Mirko De Pasquale