



TRIBUNALE DI LECCE – SEZIONE COMMERCIALE
IL GIUDICE DOTT. GIANCARLO MAGGIORE
HA PRONUNCIATO LA SEGUENTE ORDINANZA

NEL GIUDIZIO DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE N. 7798/2018 R.G.

- letti gli atti del procedimento n. 7798/2018 R.G.;
- visto il provvedimento del 19.1.2023;
- applicati gli artt. 559 - 569 - 591 *bis* c.p.c., 179 *ter* disp. att. c.p.c.;
- ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter*, disp. att., c.p.c., di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO 1

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Merine (Le), Frazione di Lizzanello, alla Via Montenegro, n. 13/15.

L'immobile è censito in N.C.E.U. del Comune di Lizzanello:

- foglio 9, p.lla 131, sub. 4, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 414, rendita catastale € 3.976,93.

L'immobile, attualmente in disuso, è composto da un piano terra, con lavorazioni ed allestimenti che predispongono ad una destinazione d'uso per ristorazione, e da un piano ammezzato, utilizzato come deposito di oggetti di varia natura.

L'intera struttura si presenta in ottime condizioni di conservazione. Le finiture interne sono in buono stato; tuttavia, in alcune zone sono necessarie parziali lavorazioni (intonacatura, tinteggiatura, fissaggio di rivestimenti ecc.) per raggiungere un normale stato di fruibilità. La tipologia costruttiva è di tipo misto con telai in cemento armato e muratura portante, mentre i vari impalcati sono costituiti da solai piani latero-cementizi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcuni cablaggi ancora da completare; l'impianto fognante, invece, ha come recapito finale una fossa settica posta nel giardino posteriore del piano terra e necessita, pertanto, di interventi necessari per l'allaccio alla rete pubblica cittadina. I servizi igienici sono in buono stato di conservazione.

L'intero edificio è stato edificato alla fine degli anni 70 ed è stato completato recentemente, mediante lavori che ne hanno modificato la distribuzione interna e la destinazione d'uso. Nel vigente Strumento Urbanistico, l'immobile ricade in "Zona A – Centro Storico".

Pratiche edilizie e conformità urbanistico-edilizia.

L'edificio è dotato dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 32 del 4.7.1978**, per demolizione e ricostruzione piano terra e piano primo di un fabbricato per negozi e abitazioni;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 55 del 18.3.1999**, per l'ampliamento del locale commerciale a piano terra e della civile abitazione a piano primo e soppalco al locale commerciale.

Il locale commerciale, posto al piano terra, presenta i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire n. 5 dell'11.1.2007**, per ristrutturazione, modifiche interne e prospettiche di un locale commerciale.
- **Permesso di costruire n. 36 del 7.5.2010**, per cambio di destinazione da locale commerciale generico ad esercizio idoneo alla somministrazione di alimenti e bevande effettuato congiuntamente ad attività di intrattenimento e spettacolo.
- **Certificato di agibilità del 22.12.2010, n. 8496/2010 di protocollo**, rilasciata dall'U.T.C. di Lizzanello (Le).

Conformità urbanistico-edilizia.

L'immobile risponde alle planimetrie allegate al Permesso di Costruire n. 36 del 7.5.2010 ed alla successiva integrazione a corredo della documentazione presentata per l'ottenimento del Certificato di agibilità del 22.12.2010, in conformità con le prescrizioni imposte dalla ASL di Lecce.

Conformità catastale.

Per quanto concerne l'accatastamento dell'immobile, la documentazione risulta regolare, essendo stata prodotta anche per ottenere il Certificato di agibilità del 22.12.2010

Il fabbricato non risulta accatastato: regolarizzazione mediante pratica DOCFA.

| LOTTO | PREZZO BASE | RILANCIO MINIMO | CAUZIONE |
|-------|----------------|--------------------|-------------|
| 1 | € 271.000,00 | € 1.000,00 | € 27.500,00 |

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è pari ad € 203.250,00.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

p.q.m.

I. DISPONE la vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando l'avv. **Andrea F. Pezzuto**, con studio in Trepuzzi (Le), P.tta Municipio, n. 6, tel./fax: 0832/1815193, che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica in modalità asincrona**, con esaurimento dell'intero incarico

TRIBUNALE DI LECCE

nel termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione della delega (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

L'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica a cura della parte diligente dell'avviso ai creditori iscritti. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

II. PONE a carico di parte attrice il versamento in favore del professionista delegato della somma di **€ 300,00** per ciascun lotto da porre in vendita, in tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, da effettuarsi, a cura del professionista delegato, 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, avvisando sin d'ora le parti 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 a loro imputabile, 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.

IIA. DETERMINA in **€ 2.000,00** il fondo-spese che parte attrice deve versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato al giudizio di scioglimento della comunione, **nel termine di 45 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, se pronunciata fuori udienza, ovvero dalla data di comunicazione al solo professionista delegato, 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 dell'acconto, il professionista delegato ne farà tempestiva segnalazione al Giudice con apposita istanza sì da valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione del giudizio di scioglimento della comunione.

Il professionista delegato è fin d'ora autorizzato ad utilizzare per gli adempimenti relativi alla vendita le somme esistenti sul c/c bancario intestato al giudizio di scioglimento della comunione e versate a qualsiasi titolo.

IIB. Qualora parte attrice sia stata ammessa 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 da parte attrice sia nel caso in cui parte attrice sia stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato. Le fatture saranno emesse da

chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome dell'attore anche nel caso di ammissione dell'attore 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 del giudizio per rinuncia, estinzione, ecc. prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dal creditore procedente, pena la rivalsa nei confronti dello stesso da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134, n. 2, DPR 115/2002.

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

1. Avviso di vendita:

- a) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), come indicato al successivo punto 4.a.
- b) La data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5°giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, festivi) successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza.
- c) Per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto depositata in atti.

In particolare, dovrà essere: **1)** indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal professionista delegato, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, che determinino la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso; **2)** precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47,

TRIBUNALE DI LECCE

- come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; **3)** precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **4)** precisato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita; **5)** evidenziato che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario; **6)** ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, assumerà direttamente tutte le incombenze relative alla certificazione di conformità degli stessi ed alle norme sulla sicurezza; **7)** se l'immobile è ancora occupato, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; **8)** gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- d)** Il prezzo-base sarà quello indicato nell'ordinanza di vendita (eventualmente ribassato dopo gli esperimenti di vendita già effettuati ed andati deserti).
- e)** L'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato.
- f)** Sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta



telematica” del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

- g) Sarà indicato il conto corrente bancario del gestore **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: **IBAN IT 69 S 03069 11885 100000001972, con unica causale “ASTA”, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.** Il gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all’apertura di un conto dedicato sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni.
- h) Si informerà dell’esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

2. Pubblicità

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

- a) Pubblicazione nel termine di 60 giorni, già sopra indicato, dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c.
- b) Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all’art. 490, comma 2, c.p.c. dell’ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all’avviso di vendita, su rete Internet, all’indirizzo www.oxanet.it, nonché all’indirizzo del gestore designato per la vendita.
- c) Pubblicazione, per estratto, dell’avviso di vendita sull’edizione di “Tuttomercato” (periodico allegato al “Nuovo Quotidiano di Puglia”), oltre all’eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell’ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell’art. 490 ultimo comma c.p.c.
- d) Pubblicazione dell’avviso di vendita su “Vendite Giudiziarie”, Edire s.r.l. Lecce;
- e) Pubblicazione dell’ordinanza di vendita, nonché alla perizia di stima ed all’avviso di vendita su “Asteannunci”.

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 delle parti in causa.

- f) 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.

- g) Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il professionista delegato segnalerà al Giudice l'eventuale inadempimento dell'attore che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

3. Offerte di acquisto

- a) Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente** in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato al successivo punto 4.a.
- b) **L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica** (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), **inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
- c) 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.
- d) **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente,** ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
- e) **L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:**
- ✓ cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
 - ✓ qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un



TRIBUNALE DI LECCE

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 comma 2 D.M. 26.2.2015;

- ✓ per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - ✓ se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - ✓ se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - ✓ se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- f) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- g) L'offerta dovrà contenere:
- ✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio di divisione immobiliare;
 - ✓ l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio;
 - ✓ il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
 - ✓ l'indicazione del soggetto delegato alle operazioni di vendita (professionista delegato);
 - ✓ la data delle operazioni di vendita;
 - ✓ il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
 - ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
 - ✓ la data, l'ora e il numero di CRO, o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "ASTA";
 - ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - ✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

TRIBUNALE DI LECCE

- h) All'offerta dovranno essere allegati:
- ✓ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
 - ✓ documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
 - ✓ la richiesta di agevolazioni fiscali;
 - ✓ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - ✓ se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - ✓ se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - ✓ se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - ✓ se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- i) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore.
- j) Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare, sul conto corrente del gestore, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica; qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al Gestore nel termine sopra indicato, l'offerta sarà inammissibile.**
- k) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo

può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, presente sul sito pst.giustizia.it. accedendo alla sezione “pagamento di bolli digitali”.

- l) In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d’ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).
- m) L’importo bonificato dall’offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell’IBAN di tale conto corrente da parte del delegato.

4. Modalità della vendita telematica asincrona.

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell’apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall’Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale (www.fallcoaste.it); il sito di detto portale sarà comunque specificato nell’avviso di vendita redatto a cura del professionista delegato.
- c) Il soggetto incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

5. Esame delle offerte

- a) L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto 4.b). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita.
- b) La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo tramite l’area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.
- c) Nel giorno prefissato per l’inizio della gara, il professionista delegato:
 - ✓ verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
 - ✓ verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione, sulla base dell’elenco dei bonifici ricevuti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno precedente l’asta;

- ✓ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- ✓ provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- ✓ dichiarerà eventualmente aperta la gara.

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

6. Gara e aggiudicazione.

a) L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il 5° giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei 5 giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, in conformità a quanto previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non dovessero dare luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il professionista delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591

TRIBUNALE DI LECCE

bis, comma 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il professionista delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- ✓ Tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento.
 - ✓ Il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
 - ✓ Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
- g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.
- h) Laddove la prima vendita vada deserta, il professionista delegato procederà, con le medesime modalità, ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato per il secondo, terzo e quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita andata deserta.

TRIBUNALE DI LECCE

- i) In caso di aggiudicazione, il professionista delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita (allegandovi il report prodotto e inviato tramite pec dal gestore).
- j) Dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, tendenzialmente entro il limite di quattro, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.
- k) Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al Giudice, ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dell'attore, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.
- l) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il professionista delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

7. Somme di denaro a disposizione.

- a) Il Professionista Delegato deve accendere presso Istituto di Credito a sua scelta un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico del creditore istante, salvo rendiconto.
- b) Il professionista delegato invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso.
- c) Il professionista delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; gestione aste telematica; comunicazioni; notifiche; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; infine, entro il limite massimo di € 200,00, spese per diritti, contributi e bolli.

IV NOMINA custode (ove non sia stato già precedentemente ufficato altro professionista o l'Istituto Vendite Giudiziarie), il medesimo delegato (ovvero, se quest'ultimo non intenda assumere anche tale ufficio, l'Istituto Vendite Giudiziarie).

V. MANDA al custode già nominato nella persona del professionista delegato di svolgere l'incarico secondo le modalità di seguito precisate:



TRIBUNALE DI LECCE

1. effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di divisione, presentandosi con copia del provvedimento di nomina, e rediga apposito verbale verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo;
2. coadiuvi l'Esperto nominato dal Giudice in tutte le attività necessarie alla stima, ivi compreso, ove necessario, l'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata ed eventuale assistenza della Forza pubblica;
3. comunichi alle parti del giudizio la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita, specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene; segnali immediatamente al Giudice ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
4. riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal G.E.) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili al giudizio di divisione immobiliare, avuto riguardo alla data di trascrizione della domanda di divisione; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali alle parti del giudizio e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;
5. accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga a contattato o identificato dagli altri; fornisca, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il

debitore in forza dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche);

6. coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);
7. formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico, che saranno poste a carico dell'attore, ovvero dell'Erario qualora lo stesso attore si stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato;
8. presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su richiesta.

VI. RILASCIO DELL'IMMOBILE:

- a) Relativamente agli immobili occupati dalle parti e/o dal proprio nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., riferisca tempestivamente al Giudice per gli opportuni provvedimenti.
- b) Relativamente agli immobili non destinati ad abitazione della parti e dei familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, allo stesso attore, 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 divisione, liberi da persone e cose, al custode giudiziario.
- c) In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dall'attore e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

VII. DISPONE che, esaurita la vendita del bene oggetto di divisione, il professionista delegato:

- a) predisponga, entro 60 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la minuta del decreto di trasferimento; unitamente alla minuta del decreto di trasferimento depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese, assieme all'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura; 3) le visure ipotecarie sintetiche per immobile e quelle catastali aggiornate (cioè relative al periodo successivo a quello coperto dalle visure già depositate ex art. 567 c.p.c.); 4) l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo mandato di pagamento a favore dello stesso aggiudicatario (il

TRIBUNALE DI LECCE

Delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal Giudice e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

- b) predisponga la minuta del provvedimento di liquidazione del saldo dell'onorario spettante all'Esperto stimatore (unitamente al relativo mandato di pagamento) o della somma da quest'ultimo dovuta in restituzione rispetto a quanto già liquidato in acconto, ai sensi dell'art. 161, co. 3, disp.att. c.p.c. (tenendo conto che all'Esperto è già stata liquidata, ex art. 13 DM 30.5.2002, una somma in acconto pari al 50% del prezzo di stima determinato dallo stesso Esperto, calcolando l'onorario, rispetto alla nuova liquidazione solo per l'attività di stima ex art. 13 cit. (essendo state le altre voci già definitivamente liquidate), sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, secondo la tariffa minima, media o massima a seconda di quella applicata col precedente provvedimento di liquidazione al 50%);
- c) depositi, immediatamente prima della formazione del progetto di distribuzione, l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'attore, ovvero dell'Erario qualora lo stesso attore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; l'istanza evidenzierà gli oneri in prededuzione, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Professionista delegato e quelle per l'attività di custodia, le spese soggette ad IVA e quelle non soggette, gli acconti ricevuti e quanto richiesto a titolo di rimborso per le anticipazioni fatte (il pagamento dei compensi al Delegato verrà eseguito solo una volta reso esecutivo il piano di riparto);
- d) applicati gli artt. 591 *bis* co. 3, n. 12), 596, co. 1, e 598 c.p.c., non più tardi di 30 giorni dal provvedimento di liquidazione del compenso a carico del presente giudizio, formi il progetto di distribuzione, nel quale riporterà anche quanto liquidato in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese;
- e) una volta predisposto il progetto di distribuzione, ne invii copia alle parti del presente giudizio (a mezzo p.e.c.).
- f) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione da parte del Giudice, con conseguente ordine di pagamento delle singole quote, provvederà a dare esecuzione al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato al presente giudizio; il progetto di distribuzione verrà dalla Cancelleria sottoposto all'attenzione del Giudice solo una volta decorsi 20 giorni dalla comunicazione di cancelleria del piano approvato, con attestazione che non è stata presentata alcuna opposizione al piano;
- g) in caso di osservazioni al progetto di distribuzione e laddove ne sia ritenuta l'opportunità,

TRIBUNALE DI LECCE

il Professionista Delegato apporti le modifiche necessarie e proceda ad una nuova convocazione per l'audizione; nel caso di ritenuta invariabilità del progetto, nonostante le osservazioni, o di persistente dissenso di taluna delle parti dopo le modifiche apportate, trasmetta il progetto con le osservazioni al Giudice per le sue determinazioni; resta fermo che compete all'Ufficio del Giudice, laddove ritenga di apportare variazioni al progetto, provvedere agli adempimenti per la sua approvazione; in ogni caso, per il successivo svincolo delle quote, il Delegato seguirà le disposizioni di cui al precedente punto i).

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

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

E' raccomandata la segnalazione al Giudice, da parte del Delegato, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del Giudice, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

IX. DISPONE la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato e alle parti.

Lecce, 28/3/2023

Il Giudice
il giudice di esecuzione immobiliare
(dr. Giancarlo Maggiore)

TRIBUNALE DI LECCE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

28/03/23
IL CANCELLIERE
Assistente Giudiziario
LUCIANA DI CHIARA



