



occa 4449/19

P.E. nr. 335/2015 R.G.E.Imm.

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**Sezione Commerciale**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
ha pronunciato la seguente  
**ORDINANZA**  
**NEL**  
**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
promosso da

- [REDACTED]  
con l'intervento di

- Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nei confronti di

\*\*\*\*\*

- Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe
- Vista le relazioni peritali depositate dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.
- Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate
- Visto l'art. 568 cpc e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo
- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito
- Vista l'autorizzazione all'esperto, datata 11/03/2019 per il frazionamento della particella 128 del foglio 145
- Visto il frazionamento eseguito dall'esperto e con la nuova denominazione delle particelle identificative di alcuni dei beni posti in vendita

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Pietro Erredo

- Richiamata la precedente Ordinanza del 2/11/2016 integrata e sostituita dalla presente, a seguito dell'estensione del pignoramento da parte del creditore procedente ed a seguito della nuova composizione di alcuni lotti
- Considerato che per i lotti 2, 3 e 4 posti in vendita con l'Ordinanza del 2/11/2016 sono state svolte già tre aste di vendita tutte andate deserte e pertanto il prezzo di vendita per i predetti lotti riprenderà dal prezzo indicato nell'avviso di vendita per l'asta del 5/12/2017 ribassato del 25%.


**P.Q.M.**

**a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc;  
ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni**

### **LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta unifamiliare ubicata in **Lecce, Via Ramanno, frazione San Cataldo**. L'immobile originario, costruito ante '67, ristrutturato intorno al 1990, non è in buono stato di conservazione. Si presenta sul fronte strada con un giardinetto recintato (particella 183). Sul fronte strada è presente un'area scoperta da attribuire al lotto solo il 50% della proprietà indivisa (particella 184). La villa, a copertura piana, ha un porticato antistante ed è composta da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina - sala da pranzo. L'immobile confina, verso il retro del fronte strada, con la particella 4, in parte recintata con muratura in blocchi di cemento ed utilizzata come giardino dell'appartamento. All'interno di questo giardino è presente una volumetria abusiva coperta con onduline in fibro-cemento che sviluppa una superficie di circa 260 mq.

L'unità immobiliare ha la seguente identificazione catastale:

- foglio 145 pte 129 (catasto fabbricati) cat. A/4, classe 3, consistenza vani 8, piano T, - rendita: Euro 495,80. Coerenze: foglio 145 particelle 183, 4, salvo altri, intestata a 
- foglio 145 pte 4 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 2561, intestato a Coerenze: foglio 145  
particelle 129, 5, 29, salvo altri
- foglio 145 pte 184 (catasto terreni), superficie 198, intestato a Coerenze: foglio 145 particelle 187, 183, 185, 186, salvo  
altri -La presente particella verrà attribuita al 50% in proprietà indivisa con l'aggiudicatario del lotto n. 6 della presente ordinanza.
- foglio 145 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 135, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a foglio 145 particelle 129, 184, salvo altri

#### **Conformità urbanistico edilizia:**

Nella particella 4 è presente una volumetria abusiva di circa 260 mq. Tale volumetria non è regolarizzabile ed è previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Pratiche edilizie:**

L'immobile originario è antecedente al 1967

**Prezzo base: €. 100.819,00 ; Rilancio minimo: €. 2.000,00; Cauzione: €. 10.081,90**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc**

I predetti beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima dell'Arch. Massimo Ratta del 09/02/2016, del 1/5/2019 e del 2/10/2019 che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (in particolare si guardi quanto riportato al lotto 10 della perizia del 2/10/2019).

### **LOTTO 2**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce, frazione San Cataldo - Frigole . Superficie complessiva di circa mq 14808.**

**Identificato in catasto terreni:**

- partita intestata a **foglio 145 pte**  
29 (AA), qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale ha 1.40.00, - reddito agrario: 10,12 Euro, - reddito domenicale: 14,46 Euro. Coerenze: foglio 145 particelle 3, 4, 5, 129, salvo altri.
- Partita intestata a **foglio 145 pte**  
29 (AB) qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale ha 00.08.08, - reddito agrario: 1,04 Euro, - reddito domenicale: 0,58 Euro. Coerenze: foglio 145 particelle 3, 4, 5, 129, salvo altri

**Conformità urbanistico edilizia:**

nessuna difformità

**Pratiche edilizie:**

nessuna

**Prezzo base: €. 10.620,00 ; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 1.062,00**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc**

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch. Massimo Ratta del 09/02/2016 che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **LOTTO 3**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce frazione San Cataldo - Frigole. Superficie complessiva di circa mq 4060.**

**Identificato al catasto terreni: partita intestata a**

**foglio 81 pte 116 qualità PASCOLO CESPUG, classe 1, superficie catastale ha 00.40.60, - reddito agrario: 1,47 Euro, - reddito domenicale: 3,77 Euro. Coerenze: foglio 81 particelle 114, 117, 97, salvo altri**

**B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce frazione San Cataldo - Frigole . Superficie complessiva di circa mq 218.**

**Identificato al catasto terreni: partita intestata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~ foglio 81 pte 114 qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale ha**

00.02.18, - reddito agrario: 0,16 Euro, - reddito dominicale: 0,23 Euro. Coerenze: foglio 81 particelle 115, 116, salvo altri

**Conformità urbanistico edilizia:**

nessuna difformità

**Pratiche edilizie:**

nessuna

**Prezzo base: €. 4.603,00 ; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 460,30**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc**

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch. Massimo Ratta del 09/02/2016 che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO 4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce frazione San Cataldo - Frigole. Superficie complessiva di circa mq 5740.

Identificato al catasto terreni: partita intestata a

foglio 68 pte 217, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale ha 00.57.40, - reddito agrario: 8,89 Euro, - reddito dominicale: 13,34 Euro. Coerenze: foglio 68 particelle 181, 218, 123, salvo altri.

**Conformità urbanistico edilizia:**

nessuna difformità

**Pratiche edilizie:**

nessuna

**Prezzo base: €. 14.409,00 ; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 1.440,90**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc**

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch. Massimo Ratta del 09/02/2016 che deve essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO 5**

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà: Si tratta di terreno sul quale insistono due locali deposito per mezzi agricoli e bestiame.

Identificazione catastale:

foglio 145 pte188 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 861, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a [REDACTED] Coerenze: foglio 145 particelle 187, 23, salvo altri

**B** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

**██████████**) Si tratta di deposito per mezzi agricoli e bestiame in pessimo stato di conservazione. I tetti a falda sono pericolanti. E' censita in catasto come unità collabente.

Identificazione catastale:

foglio 145 pte 188 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe unità collabente, superficie 0, intestato a

**C** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ) Si tratta di un locale

deposito per mezzi agricoli costruito senza titolo edilizio. Tale locale non è sanabile.

Identificazione catastale:

foglio 145 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, intestato a **██████████**

Conformità urbanistico edilizia:

l'immobile di cui al punto C risulta costruito senza titolo edilizio, non sanabile.

Pratiche edilizie:

nessuna

Prezzo base: €. 50.000,00 ; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 5.000,00

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

I predetti beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima dell'Arch. Massimo Ratta del del 1/5/2019 e del 2/10/2019 che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (in particolare si guardi quanto riportato al lotto 9 delle perizie).

## LOTTO 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di 464,00 mq (

██████████). Si tratta di appartamento suddiviso in più parti. Il tutto è costruito prima del 1967. L'immobile non è in buono stato di conservazione. Sono presenti zona giorno con cucina e camera da letto oltre a bagni. Alcuni ambienti sono utilizzati come deposito per uso agricolo.

A questo lotto è da attribuire la proprietà del 50% della particella 184 in proprietà indivisa con l'aggiudicatario del lotto 1 della presente ordinanza.

Nel retro dell'immobile vi è un giardino ad uso esclusivo di questo bene che è parte della particella 5 foglio 145 non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 mt. ed è identificata catastalmente come segue:

- foglio 145 pte 184 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 198, intestato a ██████████ derivante da frazionamento del 15/04/2019. Coerenze: foglio 145 particelle 183, 129, 185, 186, salvo altri -La presente particella verrà attribuita al 50% in proprietà indivisa con l'aggiudicatario del lotto n. 1 della presente ordinanza.
- foglio 145 pte 128 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 286,32 Euro, intestato a ██████████ derivante da denuncia di successione del 09/04/1990 Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri

- foglio 145 pte 128 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 441,83 Euro, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da denuncia di successione del 09/04/1990. Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 pte 128 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 211,13 Euro, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da denuncia di successione del 09/04/1990. Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 pte 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 61, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da denuncia di successione del 09/04/1990  
Coerenze: foglio 145 part. 186, 184, salvo altri
- foglio 145 pte 186 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 49, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da denuncia di successione del 09/04/1990  
Coerenze: foglio 145 part. 185, 184, 128, salvo altri
- foglio 145 pte 128 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da denuncia di successione del 09/04/1990. Coerenze: foglio 145 part. 186, 185, 23, salvo altri

L'immobile risulta ristrutturato nel 1960.

**Conformità urbanistico edilizia e catastale:**

non sono state riscontrate difformità.

**Pratiche edilizie:**

Si tratta di edificio privo di titolo edilizio ma costruito prima del 1967.

**Prezzo base: € 233.250,00 ; Rilancio minimo: € 3.000,00; Cauzione: € 23.325,00**

**L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc**

I predetti beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima dell'Arch. Massimo Ratta del del 1/5/2019 e del 2/10/2019 che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (in particolare si guardi quanto riportato al lotto 9 delle perizie).

b) Visto l'art. 591bis c.p.c. delega al dott. **Marcello Paglialunga** con studio in Nardò (Le) al Corso Galliano n. 2 A sc. B, tel. 338 6379742, e-mail [studio.paglialunga@gmail.com](mailto:studio.paglialunga@gmail.com), pec [studio.paglialunga@legalmail.it](mailto:studio.paglialunga@legalmail.it), il compimento delle attività previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:

- **la pubblicità dell'ordinanza di vendita:**

**pubblicità della vendita mediante:**

- inserzione sul portale del vendite pubbliche (pvp-justizia)
- inserzione sul sito internet [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it)
- inserzione sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)
- inserzione sul mensile Vendite giudiziarie
- inserzione su Tuttomercato

verificando che la pubblicità sia effettuata almeno 45 giorni prima della data della vendita.

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet
- ad Asteannunci

- all'editore del mensile Vendite giudiziarie
  - alla Piemme (concessionaria della pubblicità del Nuovo Quotidiano di Puglia)
- tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:

Il predetto creditore pignorante, entro il termine di giorni quindici dalla data odierna, dovrà effettuare un bonifico bancario sull'IBAN del conto corrente ovvero del libretto bancario che il professionista delegato chiederà, con separata istanza, l'autorizzazione ad aprire presso un istituto bancario a sua scelta. L'importo da bonificare, pari ad € 1.800,00 (considerati i sei lotti per tre tentativi di vendita, e considerato che al momento il contributo alla pubblicazione sul PVP è pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita), sarà utilizzato dal professionista delegato per il pagamento della pubblicità sul "portale delle vendite pubbliche" e per i costi connessi al pagamento del contributo di pubblicazione. Il professionista delegato, pertanto, è autorizzato fin d'ora a prelevare le somme che si renderanno necessarie alla pubblicazione dell'avviso sul PVP, per ogni tentativo di vendita. Le restanti inserzioni pubblicitarie, invece, saranno direttamente pagate dal creditore pignorante ai soggetti che cureranno la suddetta pubblicità. In caso di insufficienza del suddetto fondo spese (a causa di più aste andate deserte) il professionista delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere un'integrazione dello stesso al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo (qualora quest'ultimo voglia dare impulso alla procedura, in caso di rinuncia da parte del primo pignorante).

Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nei termini stabiliti, per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore munito di titolo esecutivo, verrà dichiarata, con ordinanza, l'estinzione del processo esecutivo e si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 630 cpc, secondo e terzo comma.

Sul sito Internet dovranno essere inseriti:

- la relazione di stima, l'ultima ordinanza di vendita (quindi, in caso di ribasso, quella che lo dispone), l'avviso, le foto, le planimetrie.

La pubblicità, che sarà richiesta entro un mese dal presente provvedimento, deve indicare:

- che l'offerta di acquisto deve essere inviata a mezzo PEC all'indirizzo fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it

- che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato

dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "conserva validità per un anno dalla data di rilascio": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)

- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
- c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- le operazioni relative alla vendita:

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il professionista delegato dovrà ritenere l'offerta di acquisto inefficace nei seguenti casi:
  - quando è pervenuta oltre il termine stabilito nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza (le ore 13 del giorno - anche se festivo - precedente a quello fissato per la vendita);
  - se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato dal professionista delegato a norma dell'art. 568, co 1, cpc e indicato nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.;
  - se l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità riportate nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza, in misura almeno pari a quella che sarà determinata dal professionista delegato e da questi indicata nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., e comunque in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.
- in caso di unica offerta di acquisto (art. 572 c.p.c.): se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte di acquisto (art. 573 c.p.c.): il professionista delegato procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente (le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere almeno pari al rilancio minimo stabilito con la presente ordinanza; nel caso di mancanza di adesioni alla gara, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;



- in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto; In caso di mancata vendita nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto (i ribassi si effettueranno anche se l'immobile non è stato ancora liberato), il professionista delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione affinché decida sul da farsi ed eventualmente fissare il prezzo di vendita ridotto fino al limite della metà.
  - in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;
    - ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
    - le operazioni relative al decreto di trasferimento;
    - la redazione del progetto di distribuzione;
    - la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 3 n. 3 e co. 5 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.
    - subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:
      - per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositaria sul libretto / conto corrente da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario;
      - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.
- e) Visto l'art. 569 ultimo comma c.p.c. dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore precedente lo notifici agli eventuali creditori ipotecari e non compararsi all'udienza fissata ex art. 569 cpc

d) Visto l'art. 559 comma 4 c.p.c.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato.

Premesso altresì che una efficiente allocazione del bene sul mercato può anche essere conseguita (evitando la immediata liberazione dell'immobile) anche consentendo al debitore di continuare ad occuparlo, purchè pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo su indicato e con la espressa indicazione che, in caso di aggiudicazione ad altri, la cauzione varrà come indennizzo ex art. 1381 e.c. a favore dell'aggiudicatario, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

P.Q.M.

**Ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato nonché a qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura di consegnare immediatamente e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili sopra indicati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario nominato nel suddetto professionista delegato**

➤ **Il custode:**

- prenderà visione dei compiti a lui affidati, e rinuncerà all'incarico qualora dovesse trovarsi nelle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c.. Egli, in particolare, sarà incompatibile se ha assunto incarichi professionali o se è stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio o se associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.
- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
- consegnerà copia della relazione tecnica
- fornirà ogni informazione richiesta
- depositerà (almeno 5 giorni prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità su Oxanet, Asteannunci, Vendite Giudiziarie e su Tuttomercato

➤ **Dispone che il custode:**

- provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura se soggetti diversi dal debitore;
- qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifici il precetto per il rilascio né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifici l'avviso di soggio e di immissione in possesso del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;
- effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente
- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.
- se non dovesse riuscire a liberare l'immobile dopo il primo accesso ne fisserà altri concedendo i termini richiesti da ciascuna situazione con l'obbligo di liberare l'immobile comunque prima della vendita; si precisa che l'attività del custode finalizzata al rilascio, ai sensi dell'art. 560 cpc, continuerà anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.
- per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è autorizzato ad avvalersi di un fabbro, dell'ausilio della forza pubblica da allertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio.

- ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione con la facoltà, in caso i beni mobili dovessero avere una utilità, previa valutazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie o di altro ausiliario, di donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da egli stesso individuati, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.
- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili)
- Il custode renderà conto della sua attività depositando apposita relazione in via telematica con periodicità semestrale e relazione finale allegata alla propria istanza di liquidazione del compenso, in ogni caso depositerà relazione in qualsiasi momento della procedura se dovesse rendersi necessario far conoscere al Giudice dell'esecuzione situazioni particolari.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che il rilascio degli immobili sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) una o più offerte, da parte di persona diversa dal debitore:

- che si impegni a partecipare alla vendita senza incanto
- che versi la cauzione fissata per il lotto per cui intende partecipare
- che dichiari che tale cauzione varrà:
  - come acconto, in caso di aggiudicazione del lotto da parte del predetto offerente
  - come indennizzo ai sensi dell'art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

e) visto l'art. 570 c.p.c.

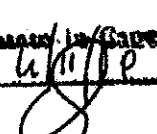
fissa l'udienza del 11/02/2020 ore 09.30

- per la vendita senza incanto e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire i creditori, ai sensi dell'art. 572 co 1 cpc; per la vendita senza incanto, a norma del co 3 dell'art. 572 cpc; per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte, ex art. 573 cpc.

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutte le parti interessate.

Lecce, 10.11.2019

Depositato in Cancelleria



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Pietro Errede



Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Pietro Errede