



P.E. nr. 571/15 R. G. Esec. Imm.

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**Sezione Commerciale**  
**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
ha pronunciato la seguente  
**ORDINANZA**  
NEL  
**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

promosso da

~~\_\_\_\_\_~~ - ( ~~\_\_\_\_\_~~ )

nei confronti di

~~\_\_\_\_\_~~ - ( ~~\_\_\_\_\_~~ )

\*\*\*\*\*

Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

**P.Q.M.**

- a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc;  
ordina la vendita senza incanto del seguente bene

**LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente in Parabita, Via Tito Schipa n. 13. Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da due abitazioni (tra cui il lotto 1) ed un deposito (lotto 2). L'abitazione ha accesso indipendente dall'area scoperta. L'abitazione si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione. Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 187. In catasto Fgl. 21 p.lla 1983 sub 17 e p.lla 2293 sub 9, cat. A/3, cl. 3, vani 6, r.c. € 325,37. Pratiche Edilizie: L.E. n. 71/68 prat. N. 55, rilasciata il 22/08/68 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni. Concessione Edilizie in Sanatoria n. 542/95 rilasciata il 20/01/95, domanda presentata il 30/09/86 prot. n. 10797. Agibilità non ancora rilasciata. Non risultano difformità urbanistico-edilizie e catastali.

**Prezzo base: € 110.500,00; Rilancio minimo: € 3.500,00; Cauzione: € 11.050,00**

## LOTTO 2:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito in Parabita, Via Tito Schipa n. 11. Composto da due ampi vani, bagno e accessori. Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da due abitazioni (tra cui il lotto 1) ed un deposito (lotto 2). Occupa tutto il piano seminterrato del suddetto fabbricato sottostante il lotto 1. Ha accesso dal vano scala prospiciente Via T. Schipa, che risulta in comune con l'appartamento del 1° piano. Gli ambienti interni si presentano in discreto stato manutentivo, scarsamente illuminati. Gli impianti sono collegati con quelli dell'appartamento soprastante (lotto 1). Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 154,60. In catasto Fgl. 21 p.lla 1938 sub 16 e p.lla 2293 sub 8, cat. C/2, cl. 1, mq 118, r.c. € 176,73. Pratiche Edilizie: L.E. n. 71/68 prat. N. 55, rilasciata il 22/08/68 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni. Concessione Edilizie in Sanatoria n. 542/95 rilasciata il 20/01/95, domanda presentata il 30/09/86 prot. n. 10797. Agibilità non ancora rilasciata. Non risultano difformità urbanistico-edilizie e catastali.

**Prezzo base:** € 63.070,00; **Rilancio minimo:** € 2.000,00; **Cauzione:** € 6.307,00

## LOTTO 3:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale con deposito in Parabita, Via Pescara n. 53. È costituito da un fabbricato autonomo su tre livelli con accesso diretto da Via Pescara attraverso l'area scoperta laterale. Il piano rialzato è destinato a laboratorio artigianale con accesso dallo scoperto laterale. Il piano seminterrato è destinato a deposito avente accesso dal locale a piano rialzato mediante una scala a chiocciola interna. Il piano primo è destinato a deposito, privo di accesso, con due balconcini. Posto al piano S1-T-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 478,90. In catasto Fgl. 21 p.lla 2292 sub 1, cat. C/3, cl. 3, mq 276, r.c. € 712,71; Fgl. 21 p.lla 2292 sub 2, cat. C/2, cl. 3, mq 94, r.c. € 194,19. Pratiche Edilizie: Concessione Edilizia n. 1584/1987 del 11/08/87 per lavori di costruzione di un fabbricato da adibire ad uso deposito materiale tessile, domanda presentata il 28/01/85 prot. n. 1066. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 125/96 rilasciata il 13/12/00, domanda presentata l'1/03/95 prot. n. 2765. Agibilità rilasciata il 13/12/00. Non risultano difformità urbanistico-edilizie e catastali.

**Prezzo base:** € 112.200,00; **Rilancio minimo:** € 3.500,00; **Cauzione:** € 11.220,00

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Fabio Rizzo del 29/03/2016, 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.

b) Visto l'art. 591bis c.p.c. delega al Dott. Emanuele Liaci con studio in Gallipoli tel. 347/9537909, il **compimento delle attività** previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:

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

*in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c., il professionista delegato provvederà alla pubblicità della vendita mediante:*

- inserzione sul quotidiano Tuttomercato, su esplicita richiesta del creditore precedente;
- affissione all'Albo del Tribunale;
- inserzione sul sito internet Oxanet;
- inserzione sul mensile Vendite giudiziarie;
- inserzione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) a cura di Edicom Finance

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

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet;
- alla società concessionaria della pubblicità sul quotidiano (Gazzetta o Tuttomercato);
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie;

**tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:** ~~\_\_\_\_\_~~

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 la offerta di acquisto deve essere inviata a mezzo fax al numero **0832/563110;**
- 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; per l'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;*

- *in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato, attenendosi alle indicazioni contenute nella circolare della Sezione Commerciale, 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 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;*
    - 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 depositarla sul libretto da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario;
    - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.
- c) Visto l'art. 569 ultimo comma c.p.c. dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore procedente lo notifichi agli eventuali creditori ipotecari e non comparsi 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 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.**

#### P.Q.M.

#### **nomina il suddetto professionista delegato quale custode dei beni su descritti**

##### ➤ Il custode:

- 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 sul quotidiano, su Oxanet, all'albo del Tribunale e su Vendite Giudiziarie

##### ➤ **Dispone che il custode** (qualora non lo avesse già fatto e semprechè non si tratti di quote indivise):

- si faccia apporre la formula esecutiva sul presente provvedimento e lo notifichi entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, unitamente al precetto per rilascio (precetto che deve contenere gli elementi previsti dall'art. 480 cpc e la descrizione degli immobili), eleggendo domicilio (senza oneri per la procedura) nel Comune ove ha sede il giudice (della sede centrale o della sezione distaccata) al debitore e agli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura
- trascorsi dieci giorni dalla notifica, richieda all'ufficiale giudiziario competente per territorio in relazione a ciascun immobile pignorato di eseguire la notificazione del presente provvedimento e del preavviso di immissione in possesso del custode (ex art. 608 cpc) entro il 15 gg dalla richiesta
- richieda - al predetto ufficiale giudiziario - la 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 precedente
- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

L'Ufficiale Giudiziario depositerà il titolo esecutivo, il preavviso di rilascio, il verbale di "sfratto eseguito", presso la cancelleria competente per territorio. Il professionista delegato al momento del ritiro del titolo esecutivo provvederà al versamento presso la cancelleria del contributo unificato di € 121,00 essendo venuta meno, dal 06/07/2011, l'esenzione dal pagamento del c. u. per le procedure esecutive per consegna o rilascio.

## Il custode

- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili)
- chiederà all'Ufficiale giudiziario di disporre ex art. 609 cpc il trasporto dei beni mobili di proprietà del debitore presso i locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie (o ad altri soggetti a ciò disposti) a cura dello stesso, previo interpello (durante l'accesso preliminare) del debitore circa la sua intenzione di portarli via con sé.

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 offerta**, 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.

Il custode procederà a notificare il presente provvedimento, unitamente al prescritto preavviso di immissione in possesso del custode (utilizzando l'apposito modulo) e consegnando all'ufficiale giudiziario:

- **due copie autentiche della presente ordinanza**
  - **due originali del preavviso di immissione in possesso del custode**
- e) visto l'art. 570 c.p.c. fissa l'udienza del ~~10-1-17~~ <sup>10-1-17</sup> ore 9.30
- 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, li

**23 SET. 2016'**

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Alessandro Silvestrini

DEPOSITATO IL **26 SET. 2016**

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
LUCIANA DI CHIARA