



TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI LECCE  
Sezione Commerciale

n. 44/2021 R.G.Es. Imm.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**Dott.ssa Annafrancesca Capone**

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

NEL

**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 44/2021 R.G.E.**

letti gli atti del procedimento n. 44/2021 R.g.e.;

sentite le parti e sciolta la riserva (verbale udienza 10.11.2025);

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;

indicazione dei lotti:

**LOTTO 1**

**Corpo 1**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo economico, sita in Ugento alla Via Eroi Ugentini, n. 40. Posta al piano terra sviluppa una superficie reale lorda di 193.00 mq**

**Identificazione catastale:**

- foglio 106, particella 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie catastale Totale mq. 119 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano Terra, rendita Euro 406,71, derivante da Variazione del 09.11.2015

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano terra, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad uno scoperto ed una veranda posti sul fronte stradale, ed un cortile posteriore all'interno del quale sono ubicati dei vani accessori consistenti in un wc, una doccia ed un deposito privi di autorizzazione urbanistica. L'abitazione è risultata presentare, oltre ai succitati accessori esterni, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Annafrancesca Capone

## TRIBUNALE DI LECCE

82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento volumetrico abusivo posteriore al di fuori della sagoma dell'immobile autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 17,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 54,00 circa, quella lorda del vano wc e della doccia esterni è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda del deposito esterno è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa, quella dei servizi esterni è pari a ml 2,10 circa, e quella del deposito esterno è pari a mq 2,45 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 2 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, mentre sono assenti impianto termico ed impianto adduzione gas. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

### **CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;*
2. *ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
3. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente porzione della cucina e del vano wc;*
4. *ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
5. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
6. *ampliamento volumetrico non autorizzato costituito dalla realizzazione di corpi accessori all'interno del cortile posteriore comprendenti un wc, una doccia ed un deposito;*
7. *diversa conformazione dei vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR



## TRIBUNALE DI LECCE

della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 7., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili: € 21.000,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della mancata rappresentazione dei servizi accessori esterni. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio: € 1.200,00

### **Corpo 2**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo economico, sita in Ugento alla Via Eroi Ugentini, n. 44.** Posta al primo piano sviluppa una superficie reale lorda di 211.00 mq

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 106, particella 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie catastale Totale mq. 113 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano primo, rendita Euro 379,60, derivante da Variazione del 09.11.2015

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna, posta a ridosso della sede stradale, collegata ad una veranda, e si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad un balcone posto sul fronte posteriore, privo di autorizzazione urbanistica, sul quale è ubicata scala a chiocciola, anch'essa abusiva, a servizio del lastrici solari di pertinenza esclusiva. L'abitazione è risultata presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento posteriore abusivo dell'immobile al di fuori della sagoma autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 7,00 circa, quella lorda della scala esterna è pari a mq

## TRIBUNALE DI LECCE

12,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone posteriore privo di autorizzazione urbanistica è pari a mq 8,00 circa, e quella lorda della porzione autorizzata dei lastrici solari è pari a mq 98,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna posta all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero posto anch'esso all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, oltre ad impianto a pannelli solari posto sui lastrici solari. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

### **CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;*
2. *ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
3. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente porzione della cucina e del vano wc;*
4. *ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
5. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
6. *ampliamento di superficie non residenziale costituito dal balcone posteriore e dalla scala di accesso ai lastrici solari;*
7. *differente conformazione dei vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 7., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.



## TRIBUNALE DI LECCE

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 21.000,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della mancata rappresentazione della completa delimitazione dell'ingresso e del soggiorno, della scala di accesso ai lastrici solari, e dei lastricati stessi. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 1.200,00

### **Corpo 3**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Ugento alla via Eroi Ugentini n. 42.**

Posto al piano interrato sviluppa una superficie reale lorda di 38.00 mq.

#### **Identificazione catastale**

**- foglio 106, particella 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 3, categoria C/6, classe 2,** consistenza 22 mq., superficie catastale Totale mq. 26, piano S.1, rendita Euro 38,63, derivante da Variazione del 09.11.2015.

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 26,00 circa ed altezza utile è pari a ml 1,92 circa, oltre a rampa con superficie lorda pari a mq 12,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere sufficienti.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

### **CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile è stata riscontrata difformità in merito all'altezza utile, inferiore a quella minima prevista per la destinazione dell'unità, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere occorrenti all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40 e la relativa pratica urbanistica, da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

## TRIBUNALE DI LECCE

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 21.000,00

### PRATICHE EDILIZIE (per l'intero LOTTO 1)

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 2262 Anno 77, e successive varianti, per la pratica di concessione di costruzione per lavori di costruzione n. 3 appartamenti.

Pratica presentata il 01/04/1977 al numero di protocollo 4475/U.T.

Rilasciata il 07/05/1977 al numero di protocollo 4475/U.T.

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 2988/1978 per la pratica di Variante non sostanziale per lavori di variazione prospetto.

Pratica presentata il 05/05/1978 al numero di protocollo 5584/U.T.

Rilasciata il 01/09/1978 al numero di protocollo 2988.

### DESTINAZIONE URBANISTICA (per l'intero LOTTO 1)

#### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-4 Edificata (MARINA)"**, in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

### STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono liberi.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 183.830,20	€ 3.000,00	€ 18.383,02

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 137.872,65.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

### LOTTO 2

#### Corpo 2

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Commerciale, sito in Ugento alla Via Cristoforo Colombo, n. 81.** Posto al piano terra ed S. 1 sviluppa una superficie reale lorda di 160,00 mq

#### Identificazione catastale:

- foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 71 mq., superficie catastale Totale mq. 83, piano terra, rendita Euro 1.147,72, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183326 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87516.1/2016),

L'immobile è composto da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone al piano terra di un negozio e di un



## TRIBUNALE DI LECCE

vano we privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad uno scoperto anteriore posto a ridosso della sede stradale della Via C. Colombo, interamente chiuso e coperto con struttura metallica e pannelli in alluminio, priva di autorizzazione urbanistica, ed un cortile posteriore, posto su due livelli, con delimitazione priva di autorizzazione urbanistica. Il piano scantinato ha accesso a mezzo di scala, priva di autorizzazione urbanistica, posta all'interno del cortile posteriore, ed è composto da quattro vani ed un we esterno posto su sottoscala privo di autorizzazione. Il locale commerciale è risultato presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati, oltre ad una perimetrazione differente da quella legittimata, risultante da frazionamento e fusione non autorizzato con gli adiacenti immobili di cui ai Corpo 1 e Corpo 3 del Lotto 2. Al piano terra la superficie lorda della porzione di immobile autorizzata è pari a mq 47,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte anteriore è pari a mq 1,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 9,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 24,00 circa, quella lorda della porzione di cortile posteriore di livello è pari a mq 12,00 circa. Al piano scantinato la superficie lorda della porzione autorizzata è pari a mq 51,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte anteriore è pari a mq 1,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 4,00 circa, quella della scala priva di autorizzazione con sottostante we è pari a mq 9,00 circa, quella lorda della porzione di cortile posteriore di livello è pari a mq 3,00 circa. L'altezza utile del piano terra è pari a ml 3,50 circa, quella del piano scantinato è pari a ml 2,83 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio con travi pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, il tutto in comune con gli immobili di cui al Corpo 1, al Corpo 3 ed al Corpo 4 del Lotto 2. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

E' risultata essere stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 2566 del 03.06.1997 per il fabbricato del quale l'immobile fa parte.

### **CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *differente conformazione della sagoma dell'unità scaturente da frazionamento e fusione con gli adiacenti immobili di cui al Corpo 1 ed al Corpo 3 del Lotto 2 privo di autorizzazione urbanistica;*
3. *delimitazione del cortile posteriore tale da configurarlo come pertinenza esclusiva priva di autorizzazione urbanistica;*

## TRIBUNALE DI LECCE

4. *chiusura e copertura dello scoperto anteriore non legittimati;*
5. *altezza utile del piano scantinato inferiore a quella autorizzata;*
6. *differente conformazione di tutti i vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazioni delle difformità di cui ai punti 5. e 6., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 30.000,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità costituite dalla mancata rappresentazione delle tramezzature al piano scantinato e della chiusura dello scoperto, oltre a difforme rappresentazione delle finestre. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale relativa ad immissione sul foglio di mappa della sagoma dell'intero fabbricato ed all'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 900,00

### **PRATICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 7005 del 1989 per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione n. 4 locali a piano scantinato, n. 4 locali a piano terra e n. 3 case di abitazione al primo piano.

Rilasciata il 19/11/1990 al numero di protocollo 7005/89

Agibilità/Abitabilità del 28/05/1992 al numero di protocollo 2251.

Il fabbricato è dotato di certificato di collaudo statico. Il permesso d'uso è riferito per tre locali ad uso deposito a piano scantinato, tre locali commerciali a piano terra.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona "**B-4 Edificata (MARINA)**", in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;



## TRIBUNALE DI LECCE

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 68.218,50	€ 2.000,00	€ 6.821,85

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 51.163,88.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

### LOTTO 4

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione di tipo civile, sita in Presicce – Acquarica alla Via I Maggio n. 59/A.** Posto al piano primo sviluppa una superficie reale lorda di 503.50 mq

#### Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 347, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie catastale Totale mq. 176 - Totale escluse aree scoperte: mq. 166, piano primo, rendita Euro 388,38, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. NR 2/2019 del 22.02.2019 proveniente dal comune di Presicce H047, trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019).

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna di pertinenza esclusiva posta a ridosso della sede stradale, e si compone di un ingresso, un soggiorno, tre vani letto, un disimpegno, una cucina, due vani wc, uno studio ed un cucinino privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore ed un balcone posto sul fronte posteriore comunicante a mezzo scala esterna con pertinenze in comune con l'immobile di cui al Lotto 3. Queste sono costituite, oltre alla scala stessa, da un giardino posteriore, da un intercapedine coperto, in parte non legittimato, posto all'interno di questo, e dai lastrici solari. L'abitazione è risultata presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 154,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo relativo al cucinino è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone anteriore è pari a mq 34,00 circa, quella lorda del balcone posteriore è pari a mq 16,00 circa, e quella lorda della scala esterna di accesso è pari a mq 10,00 circa. Per quanto concerne le pertinenze in comune con l'immobile di cui al Lotto 3 posto al piano rialzato, il giardino presenta superficie lorda pari a mq 109,00 circa, la porzione autorizzata dell'intercapedine superficie lorda pari a mq 4,00 circa, quella non legittimata dell'intercapedine superficie lorda pari a mq 1,50 circa, la scala esterna superficie lorda pari a mq 8,00 circa, ed i lastrici solari superficie lorda pari a mq 158,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è mista costituita da maglie

## TRIBUNALE DI LECCE

murarie pilastri e travi in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico con relativa utenza, impianto idrico con utenza autonoma da acquedotto collegato ad autoclave posta all'interno dell'immobile di cui al Lotto 3, impianto fognante collegato alla rete pubblica, ed impianto termico con caldaia a sansa in comune con l'immobile di cui al Lotto 3, posta all'interno dell'immobile di cui al Corpo 5. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione discrete.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

### CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile relativo all'intero cucinino;*
2. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente l'intero fronte posteriore;*
3. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
4. *differente conformazione di alcuni vani dell'unità immobiliare;*

Si ritengono essere la difformità di cui al punto 1. non suscettibile di regolarizzazione, con conseguente rimozione delle opere abusive e messa in pristino, mentre si ritengono le difformità di cui ai punti 2., 3. e 4. regolarizzabili a seguito di richiesta di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Presicce Acquarica, fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio, nell'ambito della quale ipotizzare la regolarizzazione quale balcone della superficie occupata dal cucinino. Ai fini della valutazione sono pertanto stati considerati gli oneri amministrativi e quelli delle opere edili occorrenti per la regolarizzazione.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 9.000,00

### CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della definizione delle pertinenze comuni. Ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri relativi alla variazione catastale quali allestimento di elaborato planimetrico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 1.500,00

### PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 16 del 1973 - Protocollo 1355 per la pratica di Licenza Edilizia per



## TRIBUNALE DI LECCE

lavori di sopraelevazione della casa di abitazione

Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1355.

Presso UTC del Comune di Presicce- Acquarica non risultano pratiche di abitabilità.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

#### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento" normato dall'art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 88.656,75	€ 2.000,00	€ 8.865,67

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 66.492,56.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

### LOTTO 5

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Garage, sito in Presicce – Acquarica alla Via I Maggio, n. 59/C.** Posto al piano scantinato sviluppa una superficie reale lorda di 80.00 mq

#### Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 347, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq., superficie catastale Totale mq. 79, piano S.1, rendita Euro 57,84, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. NR 2/2019 del 22.02.2019 proveniente dal comune di Presicce H047, trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019).

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ambiente principale ad uso garage, comunicante con il retrostante giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4, e da una adiacente centrale termica. L'immobile è risultato presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda urbanisticamente autorizzata è pari a mq 69,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 1,00 circa. L'altezza utile dell'unità è pari a ml 2,25 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con l'immobile di cui al Corpo 3. All'interno dell'unità sono presenti autoclave e caldaia a sansa a servizio dei soprastanti immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere discrete.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

## TRIBUNALE DI LECCE

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

### **CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente l'intero fronte posteriore;*
2. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*
3. *differente conformazione interna dell'unità immobiliare;*
4. *comunicazione con il giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4 priva di autorizzazione.*

Per quanto concerne la difformità di cui al punto 2., poiché l'altezza utile dell'unità inferiore a quella minima prevista per la destinazione d'uso, ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri occorrenti per le opere occorrenti all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40 e la relativa pratica urbanistica, da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di incompetenza dello stesso, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione delle difformità di cui ai punti 1. e 3 ed alla chiusura del collegamento con il giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 6.000,00

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità relative alla rappresentazione quale ripostiglio dell'intercapedine comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4., ed alla mancata definizione delle pertinenze comuni. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri relativi alla variazione catastale quali variazione della planimetria ed allestimento di elaborato planimetrico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 1.500,00

### **PRATICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: Pratica N. 16 del 1973 - Protocollo 1355 per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di sopraelevazione della casa di abitazione

Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1355.

Presso UTC del Comune di Presicce- Acquarica non risultano pratiche di abitabilità.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Strumento urbanistico vigente**



## TRIBUNALE DI LECCE

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento"** normato dall'art. 35, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 16.640,00	€ 500,00	€ 1.664,00

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 12.480,00.

Cauzione 10% del prezzo offerto.

### LOTTO 7

**Piena proprietà per la quota di 1/2 di Garage, sito in Presicce – Acquarica alla Via XXIV Maggio, n. 15/C.** Posto al piano interrato sviluppa una superficie reale lorda di 41.00 mq

#### Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 533, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale Totale mq. 53, piano S.1, rendita Euro 42,35, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. 2/2019 DEL 22/02/2019 provvedimento dal Comune di Presicce H047, trasferito al Comune di Presicce Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019).

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ambiente principale ad uso garage, all'interno del quale è ubicata una centrale termica dismessa. L'immobile è risultato presentare difformità urbanistiche sostanziali quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda urbanisticamente autorizzata è pari a mq 27,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata è pari anch'essa a mq 27,00 circa. L'altezza utile dell'unità è pari a ml 2,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con l'immobile di cui al Corpo 6. All'interno dell'unità sono ubicati i serbatoi e l'autoclave a servizio dell'immobile di cui al Lotto 6 e di altro immobile non interessato dalla procedura. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere discrete.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

### CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*

## TRIBUNALE DI LECCE

2. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*

3. *differente conformazione interna dell'unità immobiliare;*

In merito alla difformità di cui ai punti 1. e 2. si ipotizza intervento relativo alla delimitazione della perimetrazione autorizzata ed all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere di adeguamento e la relativa pratica urbanistica, fatto salvo il parere di competenza, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 3.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 2.000,00

### CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità relative alla corretta rappresentazione del vano caldaia dismesso. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 250,00

### PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 26 del 1973 - Protocollo 1356 intestato a EREDI CAZZATO Alberto per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di abitazioni civili e popolari  
Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1356. Presso UTC del comune di Presicce-Acquarica non risultano pratiche di abitabilità.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

#### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento"** normato dall'**art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

### STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€ 2.578,00	€ 500,00	€ 257,80

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad € 1.933,50.

Cauzione 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. Adele Lagna**, con studio in Galatina, alla Via Consenti n. 12, cell.



328/4427677, mail: avvadelelagna@alice.it, che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica in modalità asincrona**, con esaurimento dell'intero incarico **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 del creditore diligente o del Delegato dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.**

**II.-** Considerato che il Professionista Delegato, in adempimento di quanto stabilito nell'ordinanza di vendita del 21.03.2024 con cui è stata disposta la vendita dell'immobile costituente il Lotto 6 ha aperto presso Banca Sella un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione sul quale sono confluite le somme versate dal creditore procedente a titolo di fondo spese e dall'aggiudicatario del lotto 6 a titolo di saldo prezzo, il delegato è fin 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 gli adempimenti relativi alla vendita ed in particolare 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, diritti, contributi e bolli.

Sul medesimo conto corrente 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.

**III.- DISPONE** che le operazioni relative alla vendita si svolgano secondo le modalità precisate come di seguito, **nel rispetto del termine di novanta giorni di cui all'art. 569 co. 3, primo periodo, 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 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, 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 dell'Esecuzione, 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, 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; 7) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile 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 conclusivamente nella perizia di stima (salva diversa determinazione preventiva del GE, assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto).



## TRIBUNALE DI LECCE

e) l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato.

f) sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

g) si indicherà il conto corrente bancario del gestore le cui coordinate sono: **IBAN IT02A03268120000052914015770- BANCA SELLA - filiale di Treviso- intestato a GRUPPO EDICOM FINANCE**, 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 delegato alla vendita:

° Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo

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

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

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

nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;

° Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita:

└ sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia")

└ "Vendite Giudiziarie",

oltre che sull'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;

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 omissivo il nominativo del debitore;

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

**Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento del creditore procedente che impedisce l'ulteriore corso della vendita.**

### **3. Offerte di acquisto**

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.

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 di 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.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 codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- 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;



## TRIBUNALE DI LECCE

- 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.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (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.

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

- 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.

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.**

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 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.

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](http://pst.giustizia.it), accedendo alla sezione "pagamento di bolli digitali".

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).

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 **GRUPPO EDICOM SPA;**

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, ossia [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.

c) Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il **Professionista delegato.**

#### **5. Esame delle offerte**

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.

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.

Nel giorno prefissato 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.

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

#### **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 quinto giorno successivo nel medesimo orario in cui è iniziata. Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale. 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 conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano 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 per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

## TRIBUNALE DI LECCE

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 bis. co. 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 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorché, 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 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) il delegato provvederà, inoltre, ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall' art. art. 585 c.p.c. e art. 22 d.lgs 21.11.2007, n. 231. La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario, nel rispetto dell'incipit dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento, secondo le indicazioni fornite con Circolare dalla Sezione commerciale del Tribunale di Lecce di Novembre 2023.**

i) Laddove la prima vendita vada deserta, il 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 deserta.



## TRIBUNALE DI LECCE

l) In caso di aggiudicazione, il 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).

m) 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.

n) Con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al GE, 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 dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.

o) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

**IV. NOMINA Custode** il medesimo Delegato (ovvero, se quest'ultimo non intenda assumere anche tale ufficio, l'Istituto Vendite Giudiziarie).

**V. MANDA** al Custode di svolgere l'incarico secondo le modalità di seguito precisate:

1) effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, 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 e eventuale assistenza della Forza pubblica;

3) comunichi al debitore 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 GE) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; 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 ai creditori intervenuti nella procedura 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 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, co. 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 del procedente o del surrogante;

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. PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE**

a) **Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 6, cpc, riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti;**

b) **relativamente agli immobili non destinati ad abitazione dell'esecutato e dei suoi familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva,** al debitore pignorato, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili pignorati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;

c) In ogni caso, anche **relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare,** dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, 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 compendio pignorato, il Professionista:

a) previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, provveda, in caso di credito fondiario, a versare, ai sensi dell'art. 41 TUB, direttamente in favore della banca istante un importo pari al 70% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione in Cancelleria; ovvero, nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della



prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura;

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

c) 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%);

d) depositi, immediatamente prima della formazione del progetto di distribuzione, l'istanza di liquidazione del compenso a carico della procedura (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio; l'istanza evidenzierà gli oneri a carico della procedura, 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);

e) 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 della procedura, formi il progetto di distribuzione, nel quale riporterà anche quanto liquidato in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese; all'uopo assegni ai creditori un termine non superiore a 15 giorni per la comunicazione delle note relative ai rispettivi crediti;

f) una volta predisposto il progetto di distribuzione, ne invii copia ai creditori e al debitore (a mezzo PEC ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c. laddove il debitore



originariamente o in pendenza dell'esecuzione non abbia dichiarato il proprio domicilio o sia divenuto irreperibile), fissando contestualmente la data di udienza per la loro audizione presso il proprio studio con invito a comparire non inferiore a 10 giorni, avvertendo espressamente le parti che, ai sensi dell'art. 597 c.p.c., la mancata comparizione all'udienza importa approvazione del progetto, che diverrà pertanto esecutivo;

g) qualora all'udienza non compaia nessuno o pur comparendo una o più parti nessuna di queste presenti osservazioni o risulti comunque l'accordo fra tutte le parti, rediga apposito verbale e depositi lo stesso in Cancelleria unitamente al progetto, completo degli allegati, dell'attestazione sotto la propria responsabilità che la data di udienza è stata comunicata a tutte le parti e che non vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto accordo, nonché delle quietanze di pagamento; la Cancelleria provvederà a comunicare il verbale ed il relativo progetto a tutte le parti;

h) dopo l'approvazione del progetto di distribuzione da parte del GE, con conseguente ordine di pagamento delle singole quote, provvederà a dare esecuzione al progetto ed alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura; il progetto di distribuzione verrà dalla Cancelleria sottoposto all'attenzione del GE solo una volta decorsi 20 giorni dalla comunicazione di cancelleria del piano approvato, con attestazione che non è stata presentata alcuna opposizione al piano;

i) data esecuzione al progetto di distribuzione, redigerà il rapporto riepilogativo finale;

l) ove all'udienza dinanzi al Professionista, e solo in questa sede, vengano presentate osservazioni al progetto e ne sia ritenuta l'opportunità, il Professionista 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 GE 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 e, qualora non gli siano pervenute le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, operare le liquidazioni d'ufficio ai fini del riparto; qualora al Professionista non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori nel termine suindicato, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini della distribuzione; 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 GE, 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;



TRIBUNALE DI LECCE

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 GE, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

E' raccomandata la segnalazione al GE, 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 GE, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

**IX.** Della presente ordinanza deve essere data notizia da parte del creditore diligente, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

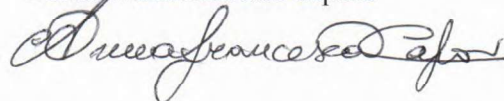
**X. DISPONE** la comunicazione della presente ordinanza al Professionista delegato e alle parti.

Lecce,

**04 DIC. 2025**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Annafrancesca Capone



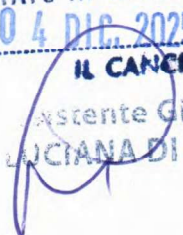
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

**04 DIC. 2025**

Lecce,

IL CANCELLIERE

Assistente Giudiziario  
LUCIANA DI CHIARA



0 4 DEC 2002

DEPOSITED IN THE  
LIBRARY OF THE  
U.S. DEPARTMENT OF  
THE ARMY  
AT  
Ft. CARLETON