



P.E. nr. 652/2014 + 95/2016 R.G.E.Imm.

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

promosso da

- Avv. [REDACTED]

- Avv. [REDACTED]

nei confronti di

- Avv. [REDACTED]

- Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe
- Vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.
- Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate
- Visto l'art. 568 cpc e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo
- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

P.Q.M.

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

LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare di tipo stagionale, su due piani, sita in Porto Cesareo località Torre Lapillo - Lecce - via A/3 (via Muro Leccese) n.50, della superficie complessiva di 120 mq.

██████████
██████████

██████████

██████████
██████████

██████████
██████████

lievi modifiche interne. Necessità di nuovo accatastamento con planimetria e conforme allo stato dei luoghi. Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio

- Spese tecniche: euro 2.000,00
- Spese catastali: euro 500,00
- Oneri totali: euro 2.500,00

Pratiche edilizie:

Per l'immobile realizzato abusivamente risultano a tutt'oggi pendenti presso il Comune di Porto Cesareo (Ufficio Condono Edilizio)

- Richiesta di condono presentata da ----- nel 1986 – pratica n.4973, prot. 7444, 01.04.1986, mancante dell'acquisizione del parere del vincolo paesaggistico e del pagamento degli oneri di costruzione e urbanizzazione (al rilascio della concessione in sanatoria); seconda richiesta di condono edilizio, presentata da ----- nel 1995 – protocollo n.3720 del 01.03.1995 relativa all'ampliamento della superficie. Tale pratica risulta mancante di tutta la documentazione (accatastamento, relazione, elaborati grafici, acquisizione del parere paesaggistico etc) e del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo costruzione, che dovevano essere corrisposti al momento della presentazione della richiesta.

Prezzo base: €. 103.200,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 10.320,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 2 :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino, sito in Lequile alla via S. Anna (contrada Sant'Antonio) s.n., della superficie complessiva catastale di 36 mq.

L'immobile, con accesso da contrada Sant'Antonio, consiste in una vecchia costruzione rurale ad uso deposito, con scoperto laterale di pertinenza recintato e fascia di terreno tergale, priva di recinzione e la comunicazione all'edificio murata. Il tutto in stato di totale degrado e abbandono. L'accesso alla fascia di terreno tergale, avviene attraverso il terreno del confinante (p.lla 188). La superficie utile del fabbricato è di complessivi mq 29,00, lo scoperto laterale recintato è mq 21,00, la fascia di terreno tergale, utilizzata dal confinante, è di circa mq 31,00. La superficie complessiva catastale è di mq 36,00.

L'accesso avviene da piccolo scoperto recintato. Il piano terra è composto da ingresso soggiorno, cucina, scoperto tergale da cui si accede ad un wc e due docce. Il primo piano (collegato da scala interna) è composto da disimpegno, n.3 camere da letto, un bagno e due balconi. Dal vano letto principale si accede con scaletta in ferro al terrazzo di copertura di complessivi mq 74,12. L'appartamento sviluppa una superficie complessiva di mq 120,00, di cui mq 63,00 al piano terra e mq 57,00 al primo piano, oltre a mq 10,00 di balconi e mq 69,00 di aree scoperte antistanti e retrostanti.

Identificazione catastale:

- Foglio 16, particella 2052 sub 1/2/3, categoria A/3, classe , consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 euro;

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il fabbricato, realizzato abusivamente, non è conforme agli elaborati di progetto allegati alla richiesta di condono edilizio, presentata da -----, pratica n.4973/85 (Legge 47/85), per la realizzazione, in epoca successiva, di n.2 box doccia nel cortile tergale, di complessivi mq 3,38 s.u. e lievi modifiche interne (costruzione di un caminetto ed eliminazione del muretto di separazione dell'angolo cottura). Per detto ampliamento risulta presentata, sempre da -----, un'altra richiesta di condono edilizio (L. 724/94) – protocollo n.3720 del 01.03.1995, priva della dovuta documentazione.

- Per il rilascio della concessione in sanatoria del 1985 – pratica n.4973/85 del – protocollo 7444, 01.04.1986, risulta necessaria l'acquisizione del parere per il vincolo paesaggistico nonché il pagamento del costo di costruzione e oneri di urbanizzazione. Per il rilascio, invece, della seconda richiesta di condono edilizio (ampliamento di mq 3,38), presentata nel 1995, risulta, invece, necessaria l'integrazione di tutta la documentazione e il pagamento (obbligatori al momento della presentazione) del costo di costruzione e oneri urbanizzazione con la relativa sanzione. Per quanto sopra si prevede:

ONERI per primo e secondo condono, oltre sanzioni e int.: euro 2.000,00

Spese tecniche completamento pratiche: euro 2.500,00

ONERI TOTALI: euro 4.500,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità. La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi sia per l'assenza dei due vani doccia esterni (ampliamento secondo condono), sia per l'assenza della scaletta di collegamento con la copertura a terrazza e

Identificazione catastale:

- Foglio 4, particella 97 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 29,00, sup. catast. Mq 36,00, rendita 50,92 euro;

PRATICHE EDILIZIE

Al Comune di Lequile non sono state rintracciate pratiche edilizie. L'immobile, costruito come fabbricato rurale, è di epoca remota.

Prezzo base: €. 4.080,00; Rilancio minimo: €. 500,00; Cauzione: €. 408,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 3 :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione al piano terra, facente parte di un edificio bifamiliare a due piani, su lotto di mq 414, sito in San Pietro in Lama – Lecce – via Tommaso Fiore in angolo con via Kennedy, della superficie utile netta di circa mq 126,00.

L'accesso all'appartamento avviene, da vano scala comune, preceduto da scoperto in via T. Fiore. L'appartamento è composto da ingresso, pranzo con piccolo cucinotto (realizzato in parte con ampliamento abusivo), soggiorno, disimpegno, tre vani letto e due bagni completi di elementi igienico sanitari. Sviluppa una superficie utile netta interna di circa mq 126,00 oltre balconi e veranda chiusa abusivamente. In via Kennedy, attraverso l'area scoperta comune, si accede ad un ripostiglio abusivo di mq 11,00 destinato all'abbattimento. La superficie coperta dell'intero fabbricato, priva degli ampliamenti abusivi, risulta di mq 200,00, l'area esterna comune al primo piano, risulta di mq 214,00 (comprese le superfici abusive destinate all'abbattimento).

Identificazione catastale:

- Foglio 3, particella 330 sub 1, categoria A/2, classe 1 , consistenza 8 vani, rendita 484,18 euro, superficie catastale mq 207 escluso aree scoperte mq 201.

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi, rispetto alla concessione edilizia del 14.3.77 e successiva variante (concessione n.71 del 29.08.77), risulta difforme per l'ampliamento abusivo del locale garage/deposito, del ripostiglio esterno e della

cucina, con cubatura complessivamente eccedente quella delle attuali previsioni di zona, si rileva, inoltre, la mancanza del balcone del soggiorno e alcune modifiche interne (sanabili).

Per quanto sopra si prevede:

Oneri di abbattimento e ripristino: euro 12.500,00

Spese tecniche per la sanatoria: euro 2.500,00

ONERI TOTALI: euro 15.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità. La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi e dal progetto allegato alla variante n.71. Si rileva l'assenza del ripostiglio esterno abusivo e l'ampliamento della cucina, la presenza del balcone inesistente, le differenti tramezzature interne. Risulta, invece, riportato, contrariamente al progetto allegato alla concessione, l'ampliamento del garage. Necessità di nuovo accatastamento con planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio:

Spese tecniche: euro 1.500,00

Spese catastali: euro 500,00

ONERI TOTALI: euro 2.000,00

Pratiche edilizie:

L'immobile, realizzato su concessione edilizia e successiva variante n.71 del 1977, risulta ampliato abusivamente.

Rispetto alle previsioni vigenti al momento della costruzione, l'immobile ricade secondo l'attuale PRG (vigente dal 2012), in zona B/1, con netta riduzione della cubatura ammissibile all'epoca della costruzione. All'attualità risultano, infatti, ancora disponibili, per l'intero fabbricato, solo mc 15 (ovvero circa 2 mq ad unità immobiliare).

Per quanto sopra non è possibile procedere alla sanatoria degli ampliamenti di volumetria eseguiti abusivamente.

Prezzo base: € 110.500,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 11.050,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 4:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito nel centro storico di San Pietro in Lama alla via Roma 8 della superficie utile netta di circa mq 82,00 e mq 14,00 di soppalco.

L'accesso all'immobile avviene da via Roma 8. Si articola in locale commerciale, ripostiglio, soppalco, bagno e antibagno.

Sviluppa al piano terra una superficie utile netta di circa mq 82,00 e mq 14,00 di soppalco.

Identificazione catastale:

- Foglio 2, particella 365 sub 7, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 85, rendita 987,72 euro, superficie catastale mq 116;

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Difficoltà riscontrate nessuna: conforme all'agibilità commerciale

CONFORMITA' CATASTALE

Difficoltà riscontrate: la planimetria catastale riporta al piano soppalcato la sagoma del ripostiglio del piano terra, dando luogo a confusione di superficie soppalcata. Per quanto sopra, sarebbe opportuno rettificare la planimetria esistente sbarrando la parte non soppalcata e/o ripresentare una nuova planimetria.

Oneri per rettifica catastale: euro 1.200,00

Pratiche edilizie:

Per l'immobile risulta rilasciata regolare certificato di agibilità

Prezzo base: € 109.300,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 10.930,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 5 :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione a due piani (piano terra e piano soppalcato) sita nel centro storico di San Pietro in Lama – Lecce – con accesso da cortile comune in via Roma, superficie utile netta interna di circa mq 133,00 oltre agli acoperti al piano terra e primo piano di mq 68,37.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il cortile comune sito in via Roma, 10. L'appartamento articolato su due livelli, è composto al piano terra da: ingresso-soggiorno, da cui si accede al piano ammezzato, pranzo, cucina, bagno cortiletto tergaie; al piano ammezzato, diversamente dal progetto di ristrutturazione, è composto da due vani letto , con terrazzino (sovrastante la cucina), disimpegno e bagno (realizzato in difformità dalla concessione edilizia) con piccolo scoperto sovrastante il bagno del piano terra. Sviluppa una superficie utile netta interna di circa mq 133,00 oltre agli acoperti al piano terra e primo piano di mq 68,37.

Identificazione catastale:

- Foglio 2, particella 367 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 198,06 euro, superficie catastale mq 145 escluso aree scoperte mq 135.

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi, rispetto alla concessione edilizia 58/99, risulta difforme per le modifiche interne eseguite al piano terra (sanabili) e per le modifiche apportate al piano soppalcato, inerenti la divisione in due del vano letto e lo spostamento del bagno, dall'attuale terrazzo sovrastante la cucina, al cavedio sovrastante il bagno del piano terra, con conseguente riduzione della distanza dal confine, che diventa inferiore a m.3.

Per quanto sopra si prevede:

Oneri di abbattimento/modifiche: euro 12.000,00

Spese tecniche per la sanatoria: euro 2.500,00

ONERI TOTALI: euro 14.500,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità. La planimetria catastale del piano terra non è conforme allo stato dei luoghi realizzato senza le tramezzature interne; la planimetria del piano soppalcato riporta, invece, le modifiche realizzate abusivamente, soggette a variazione per la regolarizzazione urbanistica.

Necessità di nuovo accatastamento con planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Parte delle difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio:

Spese tecniche: euro 1.500,00

Spese catastali: euro 500,00

ONERI TOTALI: euro 2.000,00

Pratiche edilizie:

L'immobile, risulta ampliato e modificato su concessione edilizia n.55/99 con esplicita prescrizione di conservare la luce preesistente, ovvero escludendo la realizzazione della portafinestra prospiciente la copertura del bagno al piano terra, dove invece risulta realizzato il bagno del piano soppalcato. Rispetto alla concessione edilizia, l'immobile risulta ristrutturato in modo difforme con modifiche interne (sanabili) e con lo spostamento della volumetria del bagno, dalla copertura della cucina, alla copertura del bagno, ad una distanza dal confine inferiore a 3 metri. Per quanto sopra si prevede la regolarizzazione delle opere eseguite con i dovuti abbattimenti/variazioni.

Prezzo base: €. 85.500,00; Rilancio minimo: €. 500,00; Cauzione: €. 8.550,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 6 :

Piena proprietà per la quota di 3/4 relativamente a vecchia abitazione in fase di smantellamento per ristrutturazione (allo stato rustico) sita nel centro storico di San Pietro in Lama - Lecce - con accesso da cortile comune in via Roma n.10 (lato sinistro), superficie utile netta di circa 92,00 mq.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il cortile comune sito in via Roma, 10. L'appartamento risulta privo di impianti, pavimenti e intonaci, smantellati a seguito di ristrutturazione iniziata nel 2010 e mai completata. E' composto da ingresso, n.3 vani passanti, un soppalco (ricavato dalla realizzazione abusiva di un solaio latero cementizio nel vano 1), uno scoperto da cui si accede, con nuova scala di collegamento, al terrazzo di copertura e ad un vano in pessime condizioni manutentive.

Sviluppa una superficie utile netta di circa mq 92,00, oltre lo scoperto al piano terra di mq 14, la terrazza di copertura di complessivi mq 45,00 e il vano soppalcato abusivo di mq 21,70.

Identificazione catastale:

- Foglio 2, particella 368, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 129,11 euro, superficie catastale mq 105 escluso aree scoperte mq 99 (compreso un ripostiglio esterno abbattuto).

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi, rispetto alla Scia n.22/2010 presentata il 15.12.2010 (scaduta), risulta difforme per la realizzazione di un vano soppalcato con relativa scala di collegamento, l'eliminazione di un vecchio ripostiglio con accesso dal cortile e il rifacimento della scala esterna in c.a. di collegamento alla copertura.

Per quanto sopra si prevede:

Oneri per la regolarizzazione edilizia: euro 6.000,00

(Escluso il costo delle opere di completamento)

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Necessità quindi di nuovo accatastamento con planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Parte delle difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio:

Spese tecniche: euro 2.000,00

Spese catastali: euro 500,00

ONERI TOTALI: euro 2.500,00

Pratiche edilizie:

All'UTE di San Pietro in lama risulta presentata in data 17.12.2000 una SCIA poi scaduta, relativa all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria mai completati. Opere a tutt'oggi eseguite in parte (consolidamento strutturale) e/o in difformità. Non risulta previsto: l'abbattimento del ripostiglio esterno, il soppalco latero cementizio del vano 1 (con relativa scala di collegamento) e il rifacimento della scala esterna di collegamento al vano sul terrazzo di copertura.

Per quanto sopra si prevede la presentazione di una nuova SCIA al fine di regolarizzare e completare le opere.

Prezzo base: € 25.150,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 2.515,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 7:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in agro di San Pietro in Lama, lungo la strada provinciale per Copertino-Lecce e contrada Sanalacqua o Pagliara di complessive are 57.35.

Il terreno è costituito da mq 5547,00 a destinazione agricola: p.lla 134, di mq 128,00 – p.lla 138 di mq 1220,00 e p.lla 136 di mq 99,00 e dalla p.lla 135 di mq 188,00 a destinazione stradale (sede viaria di collegamento con contrada Pagliara).

L'accesso al terreno, parzialmente recintato e in stato di totale abbandono, avviene direttamente dalla strada San Pietro in Lama – Copertino. All'interno della p.lla 136, invasa da erbe infestanti, è presente un locale deposito e una tettoia in stato di degrado (destinati all'abbattimento), piccoli catasti di materiale edile (piastrelle, conci di tufo, etc) e attrezzature di lavorazione in disuso. Gli alberi presenti (tra cui 11 ulivi), risultano bisognevoli di potatura e manutenzione. E' presente, altresì, un pozzo con sistema di sollevamento, in disuso ed in stato di totale degrado. Sulla p.lla 138, ubicata sul retro della p.lla 136 e da questa separata dalla interposta p.lla 133 di mq 130, sono presenti ulivi bisognevoli di manutenzione.

Identificazione catastale:

- Foglio 4, particella 136, semin., cl.3, are 41.99 Redd. Dom. 13.01 red. Agr. 8.67
- Foglio 4, particella 138, uliveto, cl.3, are 12.20 Redd. Dom. 2.52 red. Agr. 2.52
- Foglio 4, particella 134, semin., cl.3, are 1.28 Redd. Dom. 0.40 red. Agr. 0.26
- Foglio 4, particella 135, semin., cl.3, are 1.88 Redd. Dom. 0.58 red. Agr. 0.39

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: manufatto edilizio vetusto destinato all'abbattimento.

Per quanto sopra si prevede:

Oneri di abbattimento e ripristino: euro 5.000,00

Pratiche edilizie:

Non risultano presentate pratiche edilizie per la costruzione presente sul terreno

Prezzo base: €. 6.900,00; **Rilancio minimo:** €. 500,00; **Cauzione:** €. 690,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 8 :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a due lotti di terreno siti, in agro di San Pietro in Lama, via Pozzino, destinati in parte a D/3 (-attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione con individuazione, urbanisticamente non vincolata, dell'area di ammassamento della protezione civile), in parte a F/2 (a servizi pubblici di interesse generale), in parte a strada ed in parte a zona agricola F/1, estensione di complessivi mq 12.200,00.

L'intera estensione di complessivi mq 12.200,00, è costituita da due distinti terreni, ciascuno con estensione inferiore a mq 10.000,00, non recintati e non contigui, più esattamente:

p.lla 130, di mq 6.100,00 attualmente prospiciente su strada di accesso asfaltata – via Pozzino

p.lla 93, di mq 6.100,00, ubicata all'interno rispetto alla strada di accesso e separata dalla prima dall'interposta p.lla 129.

Le due aree, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel comune di San Pietro in Lama, ricadono:

- P.lla 130, per mq 2.300,00, zona di viabilità di programma, per mq 2000,00 in zona D3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione con individuazione, urbanisticamente non vincolata, dell'area di ammassamento della protezione civile)
- E per mq 1800,00 in zona F/2 (Attrezzature e servizi di interesse generale – edifici e/o impianti pubblici e zone di attrezzature).
- La p.lla 93 per mq 2100 in area agricola E/1 per mq 4.000,00 in zona D/3 (attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione con individuazione, urbanisticamente non vincolata, dell'area di ammassamento della protezione civile).

Relativamente alla destinazione D/3, il PUG prevede, nello specifico, una edificabilità, previo convenzionamento, pari a 0,30 mc/mq, sul lotto minimo di intervento di mq 10.000,00. All'interno sono presenti diversi alberi di ulivo e parte di terreno incolto, sulla p.lla 130, esiste un pozzo con cisterna.

Identificazione catastale:

- Foglio 11, p.lla 130, semin cl.3, are 40.91, Redd. Dom. 12.68, Redd. Agr. 8.45
Uliveto cl.3, are 20.09, Redd. Dom. 4.15, Redd. Agr. 4.15
- Foglio 11, p.lla 93, vigneto cl.3, are 8.24, Redd. Dom. 4.26, Redd. Agr. 5.11
Uliveto cl.3, are 52.76, Redd. Dom. 10.90, Redd. Agr. 10.90

Prezzo base: €. 378.000,00; **Rilancio minimo: €.** 2.000,00; **Cauzione: €.** 37.800,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 9:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1, di are 42.26.

L'uliveto, di complessivi mq 4.226,00, ricade in zona agricola E/1. Ha accesso da strada sterrata carrabile, in discrete condizioni (traversa della strada provinciale San Pietro in Lama – Copertino) e si estende in lunghezza con un fronte strada di circa ml 24. Sul terreno, privo di impianto idrico e di recinzione, vi sono alberi di ulivo in condizioni manutentive mediocri.

Identificazione catastale:

- Foglio 7, p.lla 138 uliveto, cl.1, are 42.26, Redd. Dom. 15.28, Redd. Agr. 13.10
- **Prezzo base: €. 5.950,00; Rilancio minimo: €. 500,00; Cauzione: €. 595,00**

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 10 :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1 di complessivi H 01.51.60.

L'uliveto di complessivi mq 15.160,00, ricade in zona agricola E/1. Il terreno è intercluso. L'accesso avviene da altra proprietà con diritto di passaggio, prospiciente stradina non asfaltata, traversa della strada Prov San Pietro in lama – Copertino. Sul terreno, privo di impianto idrico e di recinzione, vi sono alberi di ulivo in condizioni manutentive mediocri.

Identificazione catastale:

- Foglio 5, p.lla 11, uliveto, cl.2, are 69.94, Redd. Dom. 21.67, Redd. Agr. 19.87
- Foglio 5, p.lla 113, uliveto, cl.2, are 81.66, Redd. Dom. 25.30, Redd. Agr. 23.20

Prezzo base: €. 21.250,00; Rilancio minimo: €. 1.00,00; Cauzione: €. 2.125,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 11:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo recintato (zona F.1), sito in Lequile alla via Sant'Anna.

L'intera estensione è costituita dalle p.lle 318,325 e 329 di complessivi mq 5.052,00, ubicata in zona agricola F/1, con I.ff. di 0.03 mc/mq (con lotto minimo d'intervento pari a mq 5.000). Il terreno, recintato su tutti i lati con muratura in conci di tufo di circa m.2 di altezza, si affaccia direttamente su via Sant'Anna, strada urbana caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo residenziale, in prossimità del confine tra il Comune di Lequile e quello di San Pietro in Lama. All'interno il terreno non è coltivato. Al Comune di Lequile risulta presentato un permesso di costruire n.44 del 21.10.2015, SCADUTO, relativo alla realizzazione di una casa agricola di complessivi mc. 151,56.

Identificazione catastale:

- Foglio 4, p.lla 318, orto, cl.1, are 00.66, Redd. Dom. 1.19, Redd. Agr. 0.68
- Foglio 4, p.lla 325, vigneto, cl.1, are 26.88, Redd. Dom. 55.53, Redd. Agr. 24.99
- Foglio 4, p.lla 329, seminativo, cl.1, are 22.98, Redd. Dom. 14.24, Redd. Agr. 5.93

PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire SCADUTO

Prezzo base: €. 51.000,00; **Rilancio minimo: €.** 1.000,00; **Cauzione: €.** 5.100,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 12:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a uliveto sito in agro di San Pietro in Lama, zona agricola F/1 di complessivi are 47.80.

L'uliveto di complessivi mq 4.780,00, ricade in zona agricola E/1. L'accesso avviene da strada sterrata traversa di via del Pozzino. Sul terreno sono presenti alberi di ulivo in condizioni manutentive scadenti e bisognevoli di manutenzione.

Identificazione catastale:

- Foglio 11, p.lla 69, uliveto, cl.2, are 47.804, Redd. Dom. 14.81, Redd. Agr. 13.58

Prezzo base: €. 6.800,00; Rilancio minimo: €. 500,00; Cauzione: €. 680,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'arch. Maria Carla Micelli del 18.12.2017, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 13 :

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola a San Pietro in Lama via Pozzino 9 della superficie commerciale di 257,34 mq.

L'immobile è costituito da villa a piano terreno, con veranda coperta, annesso giardino con aree pavimentate e aree a verde e garage-deposito al piano interrato, con un'estensione totale del lotto pari a mq 1.802,00.

La villa consta di un nucleo originario e di una parte di recente ammissione.

Il primo è costituito da un corpo di fabbrica preesistente, un fabbricato rurale costituito catastalmente il 03.05.2001, avente una superficie lorda di mq 123,47. Si compone di soggiorno, letto, studio e due bagni con relativi disimpegni ed ha un'altezza interna di circa 3,10 m. La seconda parte consta di un ampliamento di mq 110,53 posto al di sotto di una veranda coperta realizzata con concessione edilizia n.2 del 18.01.2000, che non risulta autorizzato.

Il volume realizzato si suddivide internamente in: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, n.2 letto, un bagno direttamente accessibile da una stanza da letto, un bagno-lavanderia e un disimpegno ed ha un'altezza di circa 3,10 m. Della veranda coperta autorizzata rimane una superficie di mq 43,75.

La villa è inoltre provvista di un ampio piano interrato adibito a garage e deposito di mq 154,28, posto al di sotto dell'intera superficie autorizzata della veranda coperta ed accessibile tramite una rampa posta all'interno del giardino, in linea con l'accesso carrabile di via Pozzino. Nel giardino, in aderenza con i muri di delimitazione del lotto è presente lungo il confine sud-est un vano tecnico della superficie lorda di mq 15,93 non autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10 m. circa.

Identificazione catastale:

- Foglio 6, particella 9 sub 1, (catasto fabbricati) categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 160,36 euro;
- Foglio 6, particella 9, (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente Urbano, superficie 1802

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato 2000.

Box doppio che sviluppa una superficie commerciale di 38,57 mq.

- Foglio 6, particella 9 sub 2, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 138 mq, rendita 206,69 euro.

Conformità urbanistico edilizia e catastale

CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il fabbricato originario: difforme disposizione delle tramezzature interne e delle destinazioni d'uso di alcuni vani oltre a spostamento di finestra sul prospetto a sud. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria minima: euro 516,00
- Diritti di segreteria per presentazione SCIA: euro 50,00
- Spese tecniche: euro 600,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale deposito e box auto: difformità e assenza delle tramezzature interne e relative compartimentazioni prescritte nella concessione edilizia.

Rampa di accesso avente larghezza superiore alle prescrizioni (m.3,00) della Concessione Edilizia. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria minima: euro 516,00
- Diritti di segreteria per presentazione SCIA: euro 50,00
- Spese tecniche: euro 500,00

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità. Fabbricato originario (F.6 P.la 9 Sub 1 Cat. a/3 Piano T): difformità planimetrica con assenza di tramezzature interne ed errata indicazione delle destinazioni d'uso di alcuni vani oltre a spostamento di finestra sul prospetto a sud, ed inserimento di un ripostiglio esterno sul confine lungo la via Pozzino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del Territorio. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale inclusi diritti: euro 500,00

La planimetria catastale non riporta l'ampliamento volumetrico al di sotto della veranda coperta, le tettoie esterne ed il volume tecnico presente nel giardino sono state realizzate in assenza di autorizzazione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento volumetrico al di sotto della veranda per una superficie pari a mq 110,53 realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto da ritenersi abusivo; si riscontra difformità nella realizzazione di parametri murari in continuità con il fabbricato originario lungo il lato est, e di tramezzature interne per la suddivisione in vani, il tutto all'interno del perimetro del solaio di copertura della terrazza autorizzata. L'immobile non risulta conforme e non regolarizzabile. Costi regolarizzazione:

- Oneri totali di demolizione, trasporto e discarica e smaltimento: euro 6.000,00
- Spese tecniche: euro 1.200,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: in contiguità con la veranda coperta sono state realizzate due tettoie, per una superficie totale di 122 mq senza autorizzazione edilizia e, pertanto, da ritenersi abusive. L'immobile non risulta conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri totali di demolizione, trasporto e discarica e smaltimento: euro 5.420,00
- Spese Tecniche: euro 800,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: vano tecnico non autorizzato e sito nel giardino in aderenza con i muri di demolizione del lotto. L'immobile non risulta conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Oneri totali di demolizione, trasporto e discarica e smaltimento: euro 1.220,00
- Spese tecniche: euro 500,00

Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N.2, intestata a -----, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale, presentata il 19.02.1999 con il n.1007 di protocollo, rilasciata il 18.01.2000, agibilità non ancora rilasciata.

Prezzo base: € 160.875,85; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 16.087,58

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima del tecnico Mario Sarno del 30.11.2016, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale 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. Luigi Puzzovio con studio in Lecce (Le) alla via Parini n. 65, tel. 335.5251630, e-mail: lpuzzovio@gmail.com, pec: lpuzzovio@odcec.legalmail.it, il compimento delle attività previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:

- la **pubblicità dell'avviso di vendita da inserire sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 cpc.**

Il professionista delegato provvederà, inoltre, alla pubblicità della vendita mediante:

- o inserzione sul sito internet www.oxanet.it
- o inserzione sul sito internet www.asteannunci.it
- o inserzione sul mensile Vendite giudiziarie
- o inserzione sui quotidiani locali:
 - Tuttomercato (Nuovo Quotidiano di Puglia): per le procedure con numero di ruolo dispari;
 - Gazzetta del Mezzogiorno: per le procedure con numero di ruolo pari.

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

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet
- ad Asteannunci
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie
 - alla Piemme (concessionaria della pubblicità del Nuovo Quotidiano di Puglia) o alla Mediterranea spa (Concessionaria della Gazzetta del Mezzogiorno).

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:

BANCA CARIME spa

Il predetto creditore pignorante, entro il termine di giorni quindici dalla data odierna, dovrà effettuare un bonifico bancario sull'IBAN del conto corrente ovvero del libretto bancario che il professionista delegato è autorizzato sin da ora ad aprire presso un istituto bancario a sua scelta. L'importo da bonificare, pari ad

€ 5.200,00 (considerato che al momento il contributo alla pubblicazione sul PVP è pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita), sarà utilizzato dal professionista delegato per il pagamento della pubblicità sul "portale delle vendite pubbliche" e per le eventuali altre spese di procedura. Il professionista delegato, pertanto, è autorizzato fin d'ora a prelevare le somme che si renderanno necessarie alla pubblicazione dell'avviso sul PVP, per ogni tentativo di vendita. Le restanti inserzioni pubblicitarie, invece, saranno direttamente pagate dal creditore pignorante ai soggetti che cureranno la suddetta pubblicità. In caso di insufficienza del suddetto fondo spese (a causa di più aste andate deserte) il professionista delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere un'integrazione dello stesso al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo (qualora quest'ultimo voglia dare impulso alla procedura, in caso di rinuncia da parte del primo pignorante).

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

Sul sito Internet dovranno essere inseriti:

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

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

- che la offerta di acquisto deve essere inviata a mezzo PEC all'indirizzo fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it
- che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.

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

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola **esistenza** degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i

presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria**.

- c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- **le operazioni relative alla vendita:**

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

seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- *in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto; In caso di mancata vendita nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto (i ribassi si effettueranno anche se l'immobile non è stato ancora liberato), il professionista delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione affinché decida sul da farsi ed eventualmente fissare il prezzo di vendita ridotto fino al limite della metà.*

- *in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;*

- ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
- le operazioni relative al decreto di trasferimento;
- la redazione del progetto di distribuzione;
- la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 3 n. 3 e co. 5 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.

- subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:

- per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto / conto corrente 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.

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

➤ **Il custode:**

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

➤ **Dispone che il custode:**

- **provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura se soggetti diversi dal debitore;**
- qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifichi il precetto per il rilascio né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifichi l'avviso di soggio e di **immissione in possesso** del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;
- effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente
- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.
- se non dovesse riuscire a liberare l'immobile dopo il primo accesso ne fisserà altri concedendo i termini richiesti da ciascuna situazione con l'**obbligo di liberare l'immobile comunque prima della vendita**; si precisa che l'attività del custode finalizzata al rilascio, ai sensi dell'art. 560 cpc, continuerà anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.
- per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è autorizzato ad avvalersi di un fabbro, dell'ausilio della forza pubblica da allertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio.
- ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà

atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione con la facoltà, in caso i beni mobili dovessero avere una utilità, previa valutazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie o di altro ausiliario, di donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da egli stesso individuati, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili)
- Il custode renderà conto della sua attività depositando apposita relazione in via telematica con periodicità semestrale e relazione finale allegata alla propria istanza di liquidazione del compenso, in ogni caso depositerà relazione in qualsiasi momento della procedura se dovesse rendersi necessario far conoscere al Giudice dell'esecuzione situazioni particolari.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che il **rilascio degli immobili sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire** (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) **una o più 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.

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

fissa l'udienza del 24/7/18 ore 9.50

- 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

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Pietro Errede





TRIBUNALE DI LECCE
Modalità di presentazione delle offerte.

ISTRUZIONI PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE MEDIANTE BONIFICO
(BANCARIO O POSTALE): art. 173 quinquies disp. att. cpc

A) BONIFICO:

Il bonifico con cui effettuare il versamento della cauzione deve essere effettuato **esclusivamente con bonifico (bancario o postale) irrevocabile urgente** da effettuarsi entro le ore 13,00 del giorno precedente (conteggiando anche i giorni festivi o prefestivi) la data di vendita (con la precisazione che è l'offerente a dover considerare i giorni di chiusura dell'intermediario bancario o postale, qualora non intendesse avvalersi del circuito internet), alla seguente banca:

BANCA APULIA Gruppo Veneto Banca Agenzia di Lecce 2 viale Leopardi;
IBAN : IT 69 X 05787 16002 152576018385

INTESTATO A TRIBUNALE DI LECCE Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'importo del bonifico dovrà essere pari all'importo della cauzione stabilita nell'ordinanza di vendita. Qualora la cauzione stabilita dal Giudice (o dal professionista delegato) sia inferiore a 1/10 del prezzo che l'offerente intende offrire (o quando il giudice - o il professionista delegato - hanno ommesso di indicare l'ammontare della cauzione), essa dovrà comunque essere pari almeno a 1/10 del prezzo offerto).

Gli elementi da indicare nel bonifico sono i seguenti:

1) COGNOME e NOME dell'offerente, con la precisazione che:

- vanno indicati i nomi di tutti gli offerenti, in caso di offerta congiunta
- va indicato il cognome, nome e il titolo "avv.", qualora il bonifico sia effettuato da avvocato per persona da nominare;
- va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale, qualora l'offerente sia una società.

2) IMPORTO DEL BONIFICO:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Può essere effettuato un unico bonifico per versare le cauzioni relative a più lotti della stessa procedura.

3) Modalità di restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione:

L'offerente deve **indicare nel bonifico** - per il caso di mancata aggiudicazione - una delle seguenti modalità di restituzione della cauzione:

- Assegno circolare non trasferibile (con onere a carico dell'offerente non aggiudicatario di recarsi presso lo studio dell'ausiliario o del curatore per il ritiro);
- Bonifico Bancario presso:
 - o Banca, filiale di avente IBAN:
 - CIN:, Intestato a:

In caso di **domanda presentata da avvocato per persona da nominare**, la restituzione avverrà esclusivamente con le modalità che saranno state indicate dal soggetto che ha conferito la procura all'avvocato.

Sul bonifico bancario o postale **non dovrà essere indicato alcun elemento idoneo ad identificare la procedura, né il lotto**; quindi, **non dovranno essere indicati**

- né il nr. proc.
- né il nome del Giudice dell'esecuzione (o del Giudice delegato o del curatore)

- né la data della vendita
- né l'ora della vendita
- né il lotto
- né il prezzo offerto.

Ai sensi dell'art.173-quinquies disp. att. cpc, l'offerente – entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita – dovrà inviare a mezzo PEC al seguente indirizzo **fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it**, la domanda (denominata “offerta con bonifico bancario o postale di acquisto di immobile”), compilando il modello disponibile su Oxanet.

Alla udienza, l'offerente dovrà depositare:

- la domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, compilata utilizzando l'apposito modulo disponibile su Internet o presso il curatore
- l'originale del bonifico Bancario o postale.

B) OFFERTA DI ACQUISTO:

La domanda (denominata “offerta con bonifico bancario o postale di acquisto di immobile”) dovrà essere compilata utilizzando il modello disponibile su Oxanet o presso il professionista delegato.

Essa deve essere inviata – entro le ore 13 del giorno (anche se festivo) precedente a quello fissato per la vendita (art. 569 comma 3 c.p.c.) – all'indirizzo P.E.C. **fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it**.

L'offerta dovrà comunque contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il nr. di lotto
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di **90** giorni dalla aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- **un recapito telefonico** (e, ove possibile, anche PEC, E-MAIL o fax).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

E' tuttavia consentita la **presentazione di offerta per persona da nominare, da parte di avvocati** (artt. 571, 579 comma 3 e 583 c.p.c.).

Non è invece consentita la procura speciale (con atto notarile o scrittura privata autenticata): Cass. 12 aprile 1988 n. 2871.

C) ALTRI DOCUMENTI DA INVIARE:

Unitamente alla offerta di acquisto, dovranno essere inviati per P.E.C.:

- copia della **contabile bancaria attestante l'avvenuto bonifico (bancario o postale) irrevocabile urgente**
- copia della **carta di identità** del soggetto che fa l'offerta
- **visura camerale** (nel caso di offerta presentata da società di persone o di capitali)

D) IRREVOCABILITA' DELLA OFFERTA:

L'offerta presentata è **irrevocabile** dal momento in cui viene inviata per P.E.C.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra

indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

E) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO:

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90** giorni, dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Nel caso in cui tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, la parte del prezzo - che sarà successivamente indicata -, corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

In caso di mancato versamento nel termine del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese, visti gli artt. 587 - 574 c.p.c. - 176 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

L'aggiudicatario, fino a 5 giorni prima della scadenza del termine, avrà facoltà, obbligandosi contestualmente, con deposito presso la cancelleria del Tribunale e comunicazione da inviare al professionista delegato a mezzo e - mail, a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale, di prorogare il termine del pagamento fino ad un massimo di giorni **30** dalla prima scadenza, **pertanto, il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (art. 569, co. 3, cpc).**

F) GARA:

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, resterà efficace anche sino alla successiva vendita, con obbligo di partecipazione dell'offerente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- 5) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. _____

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, written over a horizontal line.

