



P.E. nr. 607/2013 R. G. Esec. Imm.

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

promosso da

- 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**;
- b) Ritenuto che sia pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura disporre l'**utilizzo di modalità telematiche per la vendita forzata immobiliare.**
- c) **ordina la vendita senza incanto** dei seguenti beni:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo a Racale, Complanare Strada Statale 274, della superficie commerciale di 2230 mq.
Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla complanare alla strada statale 274 Gallipoli-Leuca, nei pressi della zona pip-Località Marsiglianti- costituito da un'aria con forma

irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno, situato a ridosso della zona industriale urbanizzata, Ha una consistenza catastale di circa metri quadri 2230, Salvo diversa o miglior misurazione e controllo effettuato si rileva un terreno vegetale, incolto e senza alberature. Confina con terreni di proprietà di terzi. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade quasi interamente in zona E1 Verde Agricolo produttivo, ed in minima parte(Circa metri quadri 37) in zona E\3, Verde agricolo il rispetto alla viabilità territoriale.

Nel Catasto Terreni al foglio 18:

- particella 280, porzione AA, qualità oliveto classe 3°, Superficie 651mq;
- Particella 280, Porzione AB, qualità vigneto classe 2°, superficie 838mq;
- Particella 83, porzione AA, qualità oliveto, classe terza, superficie 141mq;
- Particella 83, porzione AB, qualità vigneto classe 2°, superficie 405mq;
- Particella 85, Qualità seminativo arborato U, superficie 154mq;
- Particella 224, Qualità seminativo arborato U, superficie 41mq.

Prezzo di base 13.268,00

Offerta minima: Euro 9.951,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo a Racale, complanare strada statale 274, della superficie commerciale di 3384 mq.

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla vicinale "La Grotta" nei pressi della strada statale 274 Gallipoli Leuca, costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno ha una consistenza catastale di circa metri quadri 3384, salvo diversa o miglior misurazione e, dal sopralluogo effettuato, si rileva con terreno vegetale, incolto e senza alberature. Confina con terreni di proprietà di terzi, con la suddetta strada vicinale e con la strada statale 274 Gallipoli Leuca. L'area ricade in zona E/1 Verde agricolo Produttivo e in zona E/3.

Nel Catasto Terreni al foglio 18:

- Particella 220, qualità oliveto classe 2°, superficie 1041mq;
- Particella 222 qualità oliveto classe 3*, superficie 1323mq;
- Particella 90 porzione AA, qualità oliveto classe 3°, superficie 500mq;
- Particella 90, porzione AB, qualità pascolo arb U, superficie 520mq.

Prezzo di base Euro 20.134,00

Offerta minima: Euro 15.101,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

LOTTO 8

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a Melissano Via Alessandro Manzoni sn, della superficie commerciale di 270 mq. Appartamento con annessi spazi e scoperti di pertinenza esclusiva in posizione semicentrale, del tipo indipendente ed a schiera.

L'unità immobiliare, con accessi diretti dalla pubblica via Manzoni, si sviluppa al solo piano terra, Ed è composta da un soggiorno pranzo, una cucina, due camere da letto, un vano pluriuso, due wc E due ripostigli, Un vano scale per l'accesso alla copertura, nonché da un'area scoperta retrostante condotta a giardino. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa metri quadri 263, ed una superficie coperta utile netta di circa metri quadri 215 oltre allo scoperto di pertinenza retrostante il fabbricato con superficie lorda totale di circa metri quadri 35. Il fabbricato è stato realizzato in parte in muratura portante e copertura del tipo a volte, e in parte con struttura a telaio e copertura con solai piani; l'altezza interna utile dell'unità immobiliare, Pertanto, varia da un massimo di metri 4,85 al centro dei vani con copertura a volte, a metri 3,50 e mt 4 per gli ambienti realizzati con copertura piana. Confina con la suddetta via Manzoni e con fabbricati e scoperti di proprietà di terzi. Nello Stato dei luoghi al momento del sopralluogo, l'appartamento si presenta in disuso ed in modeste condizioni di conservazione, rifiniture di bassa qualità e impianti non a norma. Il fabbricato è stata autorizzato con la concessione edilizia numero 124/77 per lavori di demolizione di due vani e tre accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un unico locale

deposito rilasciata il 28/5/77, con concessione edilizia numero 83(1993, per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da locale garage deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale, rilasciata il 2 febbraio 1993, verificare in base al piano urbanistico Generale vigente nel comune di Melissano in zona omogenea CU, "Contesto urbano consolidato compatto".

Nel NCEU del comune di Melissano al foglio 11 p.lla 1204 sub 1, cat A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 306,78, al PT.

Nel NCEU del comune di Melissano al foglio 11 p.lla 1204 sub 2, cat F/1, consistenza mq 4, al PT.

Conformità urbanistica:

Si evidenzia che l'unità abitativa, rispetto al progetto approvato, presenta una diversa delimitazione del confine sul versante sud pertanto si dovrà provvedere ad un trasferimento di proprietà, per atto pubblico, funzionale ad una esatta definizione dei confini fra le proprietà finitime di parte venditrice e parte compratrice. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante segnalazione certificata di agibilità a firma di un tecnico abilitato

Pratiche edilizie:

Concessione edilizia numero 124/77, Per lavori di demolizione di due vani accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un locale deposito, presentato il 26/5/77 con il numero 2453 di protocollo, rilasciata il 28/5/77.

Concessione edilizia numero 83/93, Per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso dal locale garage-deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale, presentata il 22/9/93 con il numero 7784 di protocollo, via satellite 2/2/93, agibilità non ancora rilasciata.

Prezzo di base Euro 117.725,00

Offerta minima: Euro 88.294,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'ing. Francesco Carmine Palumbo del 18.10.2018, che deve essere consultata dall'offerente, e

alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

d) Visto l'art. 591bis c.p.c.

DELEGA

alla Dott.Clelia Venturi con studio in Lecce (LE) alla via Sindaco Guariglia n.28, tel. 349/2381126 e fax 0832/347116, email: venturiclelia@libero.it, pec: dott.c.venturi@pec.it, **il compimento delle attività previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:**

- la pubblicità dell'avviso di vendita mediante:

- pubblicazione, ai sensi dell'art.490 cpc, sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it; www.venditepubbliche.giustizia.it; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c., secondo cui la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice venga eseguita prelevando dal portale i dati della vendita;
- inserzione sul sito internet www.oxanet.it;
- inserzione sul sito internet www.asteannunci.it;
- inserzione sul mensile Vendite giudiziarie;
- pubblicazione su Tuttomercato (Nuovo Quotidiano di Puglia);

DETERMINA

in favore del professionista delegato la somma di Euro 100, a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, per ogni lotto posto in vendita e per quattro esperimenti di vendita, e, quindi, in totale Euro 800,00, disponendo che il creditore pignorante e/o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo versino tale somma **nel termine di gg. 20 dalla richiesta da parte del professionista delegato**, al fine di consentire al delegato il suddetto adempimento in ottemperanza all'art 161 quater disp. att. cpc.

Il predetto versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva che il professionista delegato, con la presente ordinanza, è autorizzato ad aprire presso una banca a sua scelta.

In caso di omesso versamento nel termine anzidetto, verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 630 secondo e terzo comma cpc e il professionista delegato provvederà ad apposita informativa al Giudice dell'Esecuzione ai fini della dichiarazione di estinzione di cui all'art. 631 bis c.p.c., ovvero di improcedibilità dell'esecuzione.

Ai fini dello svolgimento delle attività suddette,

AUTORIZZA

Il professionista delegato:

1. ad aprire un conto corrente o conto di deposito intestato alla procedura esecutiva presso una banca a sua scelta;
2. a chiedere un'integrazione del fondo spese al creditore pignorante e/o ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, laddove il fondo stesso dovesse essere insufficiente al pagamento delle spese di pubblicità
3. ad effettuare dal conto intestato alla procedura esecutiva, che lo stesso ausiliario aprirà presso un istituto di credito a sua scelta, tutti i pagamenti delle spese di pubblicità con obbligo per lo stesso di rendicontare le predette attività ogni sei mesi.

Il Professionista Delegato verificherà che la pubblicità sia effettuata **almeno 45 giorni prima della data della vendita.**

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet;
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie;
- alla Piemme;
- ad Asteaanunci
- al Portale delle vendite pubbliche

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:

Sul **sito Internet** dovranno essere inseriti:

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

La pubblicità, che sarà **richiesta entro un mese dal versamento del fondo spese, deve indicare:**

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

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

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso “*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*”: art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria **entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.**
- c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita.

- **le operazioni relative alla vendita:**

- ***ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il professionista delegato dovrà ritenere l'offerta di acquisto inefficace nei seguenti casi:***
 - ***quando è pervenuta oltre il termine stabilito nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza (le ore 13 del giorno - anche se festivo - precedente a quello fissato per la vendita);***
 - ***se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato dal professionista delegato a norma dell'art. 568, co 1, cpc e indicato nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.;***
 - ***se l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità riportate nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza, in misura almeno pari a quella che sarà determinata dal professionista delegato e da questi indicata nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., e comunque in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.***

- *in caso di unica offerta di acquisto (art. 572 c.p.c.): se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c;*
- *in caso di pluralità di offerte di acquisto (art. 573 c.p.c.): il professionista delegato procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente (le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere almeno pari al rilancio minimo stabilito con la presente ordinanza; nel caso di mancanza di adesioni alla gara, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;*
- *in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto; In caso di mancata vendita nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto (i ribassi si effettueranno anche se l'immobile non è stato ancora liberato), il professionista delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione affinché decida sul da farsi ed eventualmente fissare il prezzo di vendita ridotto fino al limite della metà.*
- *in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;*

- **ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.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, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione.
 - **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 e comunicherà all'aggiudicatario, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare a saldo compreso il compenso liquidato al professionista delegato e posto a carico dello stesso.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato il professionista delegato darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e per la fissazione di una nuova vendita;**

e) 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.**

f) 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 sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, Oxanet, Asteannunci, Vendite Giudiziarie e su Tuttomercato o Gazzetta del Mezzogiorno

➤ **Dispone che il custode:**

- **provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti** senza titolo opponibile alla procedura **se soggetti diversi dal debitore;**
- qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di

cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifici il precetto per il rilascio né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifici l'avviso di saggio 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.

1. visto l'art. 570 c.p.c.

fissa l'udienza del 13.12.19 ore 9,30

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

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

Lecce, li

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. Giancarlo Maggiore

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 minorenne, 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. Giancarlo Maggiore