

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

[REDACTED]  
Con l'intervento di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
nei confronti di

[REDACTED]  
\*\*\*\*\*

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

**P.Q.M.**

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

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Fabbricato Rurale sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni; foglio 40 mappale 26 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 28.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Occupato da [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 15 anni per l'importo di 800 euro/anno stipulato in data 16/08/2010 con scadenza 16/08/2025, registrato a Casarano in data 16/08/2010 al n. 2411. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Non vi sono difformità urbanistico edilizie, ma vi sono difformità catastali come si evince da perizia allegata agli atti a firma dell'Ing [REDACTED].

LOTTO	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
UNO	€ 3.612,50	€ 100,00	€ 400,00

**LOTTO DUE:**

Dott. Giancarlo Maggiore

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione antica masseria sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Trattasi di antica masseria composta da una serie di fabbricati connessi con la conduzione del fondo. Si sviluppa su due livelli piano terra e primo piano, la porzione ristrutturata al piano terra ha una superficie di 340,83 mq., quella a primo livello è di 67,10 mq + 52 di balconi. Il fabbricato insiste su una aia con verde, interna ristrutturata di mq. 172 circa. Inoltre esiste un fabbricato collabente di mq 108 da ristrutturare secondo un progetto presentato dal proprietario nelle operazioni peritali. Di notevole pregio e valore artistico l'organismo edilizio si presenta in discrete condizioni, a parte la facciata esterna che presenta visibili deterioramenti della pietra di tufo.

La struttura è composta al piano terra da: ingresso nella corte interna (aia), ingresso all'abitazione, cucina, soggiorno, letto, letto con bagno, studio, locale caldaia, locale lavanderia, ampio scoperto di pertinenza. Abbiamo un secondo appartamento composto da ingresso, soggiorno-cucina, bagno e letto.

Infine abbiamo un deposito ristrutturato, per eventuale nuovo mini appartamento.

Piano primo: due mini appartamenti composti ognuno da letto singolo-bagno; stanza doppio letto e bagno con rifiniture di pregio.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Ente urbano foglio 42 mappale 2 subalterno 1, categoria A3, classe 3, composto da 7 vani, - rendita 287,37.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione antica masseria sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Composto da porzione di masseria antica collegata al corpo A costituita da una zona ristrutturata, in cui è stato realizzato un mini appartamento di buone finiture architettoniche.

Costituita da un ingresso autonomo, cucina - soggiorno, bagno e letto.

Inoltre vi è una seconda zona ex-collabente che è stata ristrutturata e oggi ha funzione di deposito, con ingresso autonomo sulla corte interna (FG 42 Part. 2 sub 3).

Infine vi è un'ultima zona collabente completamente da ristrutturare.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 42 mappale 2 subalterno 2, categoria Unità Collabenti.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di coperto di pertinenza sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Composto da Corte interna alla antica masseria in comune ai corpi A e B.

Tale corte unisce gli ingressi di tutti i fabbricati che compongono la masseria antica.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 42 mappale 2 subalterno 3, categoria BCNC.

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 5 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1 ha 60 are 30 ca, - reddito agrario: 82,79, - reddito dominicale: 53,81.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 159 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 02 are 40 ca, - reddito agrario: 1,24, - reddito dominicale: 0,81.

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 160 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2 are, - reddito agrario: 1,03, - reddito dominicale: 0,67.

H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 161 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 30 are 50 ca, - reddito agrario: 6,30, - reddito dominicale: 6,30.

I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 163 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 60 are 25 ca, - reddito agrario: 6,30, - reddito dominicale: 6,30.

J. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 279 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 13 are 08 ca, - reddito agrario: 4,73, - reddito dominicale: 3,72.

K. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 276 qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 3 ha 54 are 18 ca, - reddito agrario: 466,44, - reddito dominicale: 292,67.

L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 277 qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 00 are 72 ca, - reddito agrario: 0,07, - reddito dominicale: 0,03.

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 301 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 2 ha 39 are 50 ca, - reddito agrario: 49,48, - reddito dominicale: 49,48.

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione antica masseria sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Composto da Due unità immobiliari con ingresso autonomo poste al primo piano, composte da stanza da letto , e bagno annesso.

Entrambe insistono su un balcone di pertinenza. Posto al piano Primo sviluppa una.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 42 mappale 3 subalterno 2, posto al piano 1.

N. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Fabbricato Rurale sito in Ruffano (Lecce) frazione Cardigliano strada Taurisano Miggiano.

Identificato al catasto terreni: foglio 42 mappale 11 qualità FABBRICATO RURALE, superficie catastale 00 are 28 ca.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Occupato da [redacted] in forza di contratto di affitto del tipo 15 anni per l'importo di 800 euro/anno stipulato in data 16/08/2010 registrato a Ag. Entrate di Casarano in data 16/08/2010 al n. 2411. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Tale contratto è valido ed opponibile ai terzi.

#### PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Comune di Ruffano N° 65 2000 per lavori di Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo intestata a [redacted] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 14/09/2000- n. prot. 8244. A seguito di una ristrutturazione abusiva i vigili del Comune di Ruffano bloccano i lavori, [redacted] presenta una denuncia di inizio attività in sanatoria.

A seguito della denuncia di inizio attività il Comune di Ruffano chiede copia della planimetria generale della masseria. A tale richiesta [redacted] trasmette la planimetria della masseria a firma dell'ing. [redacted] (Ordine dell'Ingegneri della Provincia di Lecce n. [redacted]) con protocollo del Comune di Ruffano n° 9429.

Il comune di Ruffano con lettera Protocollo n° 9501 dichiara che la pratica è conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente, e ordina il pagamento di lire 1.000.000 per gli oneri della denuncia di inizio attività in sanatoria.

Ad oggi tale sanzione non è stata pagata.

Riferito limitatamente a: Riferita a Foglio 42 Particella 2 e Particella 3 Sub 2.

P.E. n. Comune di Ruffano Pratica 64/2000 per lavori di recupero Locale di Sgombero e ripristino murature intestata a [redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 14/06/2002- n. prot. 64/4. A fronte di lavori abusivi di un locale di sgombero

i vigili del Comune di Ruffano bloccano i lavori [redacted] con ordinanza n° 8 datata 4/02/1999.

A tale blocco segue una richiesta di condono edilizio in sanatoria, ma tale pratica non ha seguito e viene archiviata.

Riferito limitatamente a: Particella 42 foglio 5.

P.E. n. Comune di Ruffano Dichiarazione di Interessi alla Definizione degli Illeciti Edilizi per lavori di rifacimento immobile identificato al Foglio 42 Particella 3 Sub 2 intestata a [redacted]

[redacted] Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 31/01/2004- n. prot. 1203 Non vi è stato alcun pagamento oblativo per la chiusura del condono.

Riferito limitatamente a: Foglio 42 Particella 3 Sub 2.

P.E. n. Comune di Ruffano Dichiarazione di Interessi alla Definizione degli Illeciti Edilizi per lavori di rifacimento immobile identificato al Foglio 42 Particella 3 Sub 2 intestata a [redacted]

[redacted] Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 10/12/2004- n. prot. 2643. In questa domanda di condono è stato pagata l'oblazione di euro 567,60 euro per la sanatoria degli immobili in questione.

Riferito limitatamente a: Foglio 42 Particella 3 Sub 2

Vi sono difformità urbanistico-edilizie come meglio specificate nella perizia di stima redatta dall'Ing. [redacted] in data 18/10/2010 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	PREZZO BASE	RILANCIO MINIMO	CAUZIONE
DUE	€ 587.581,62	€ 14.500,00	€ 59.000,00

b) Visto l'art. 591bis c.p.c. delega al Dott. Alessandro Accoto con studio in Maglie (Le) alla via Scorrano n. 57, tel. 0836/483481

il **compimento delle attività** previste dall'art. 591bis comma 2 cpc, ed in particolare

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

- o inserzione sul quotidiano Tuttomercato (se il nr. di ruolo è dispari) o Gazzetta del Mezzogiorno (se il nr. di ruolo è pari)
- o affissione all'Albo del Tribunale
- o inserzione sul sito internet Oxanet
- o inserzione sul mensile Vendite giudiziarie

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

Egli indicherà inoltre

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

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:

Sul sito Internet dovranno essere inseriti:

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

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

- che la offerta di acquisto deve essere inviata per fax al numero 0832/563110
- che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.

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

a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)

b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria**.

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

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- le operazioni relative alla vendita
- le operazioni relative al decreto di trasferimento
- la redazione del progetto di distribuzione
- la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 2 n. 3 e co. 4 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.
- subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:
  - per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario

- per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

c) Visto l'art. 569 ultimo comma c.p.c. dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore procedente lo notifichi agli eventuali creditori ipotecari **e non comparsi all'udienza fissata ex art. 569 cpc**

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

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

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

P.Q.M.

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

➤ **Il custode:**

- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
- consegnerà copia della relazione tecnica
- fornirà ogni informazione richiesta
- depositerà (almeno 5 giorni prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità sul quotidiano, su Oxanet, all'albo del Tribunale e su Vendite Giudiziarie

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

- si faccia apporre la formula esecutiva sul presente provvedimento e lo notifichi entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, unitamente al precetto per rilascio (precetto che deve contenere gli elementi previsti dall'art. 480 cpc e la descrizione degli immobili), eleggendo domicilio (senza oneri per la procedura) nel Comune ove ha sede il giudice (della sede centrale o della sezione distaccata) al debitore e agli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura

- trascorsi dieci giorni dalla notifica, richieda all'ufficiale giudiziario competente per territorio in relazione a ciascun immobile pignorato di eseguire la notificazione del presente provvedimento e del preavviso di immissione in possesso del custode (ex art. 608 cpc) entro il 15 gg dalla richiesta
- richieda – al predetto ufficiale giudiziario - la immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente
- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

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

#### **Il custode**

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

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

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



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

- due copie autentiche della presente ordinanza
- due originali del preavviso di immissione in possesso del custode

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

fissa l'udienza del 5/2/16 ore 9,40

- 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.
- nonché (immediatamente dopo e solo per i lotti per i quali non sono pervenute istanze di partecipazione alla vendita senza incanto) per la vendita con incanto, alle stesse condizioni.

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

Lecce, li 24/9/15

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Giancarlo Maggiore

