



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
N. 36/2023 R.G.E. IMM.

Il Giudice dell'Esecuzione, all'udienza del 10.06.2024,

rilevato che il creditore procedente ha richiesto la vendita del compendio pignorato;

ritenuto disporre la vendita dei beni pignorati, con delega alle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*, in quanto, sentiti i creditori, non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (*ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.*);

rilevato che, con provvedimento del giorno 25.06.2023, il G.E. ha nominato quale custode in sostituzione la dott.ssa Sabrina Valentino, e che si rende opportuno delegare lo stesso professionista nominato custode all'espletamento delle attività elencate nell'*art. 591 bis c.p.c.*;

osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;

letti gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

DISPONE

la vendita del compendio pignorato, nelle forme di rito (ordinarie o speciali, in caso di credito fondiario) così come descritto e individuato nell'istanza di vendita e nella **relazione dell'Esperto Ing. Marco Marcello Potì depositata in data 05.06.2024**, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto,

DESCRIZIONE DEL LOTTO con indicazione prezzo base, offerta minima e cauzione ex art. 569 comma 3 cpc.

Nella relazione di stima a firma dell'Ing. Marco Marcello Potì datata 05.06.2024 testualmente si legge:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

“Alla luce della sopra riportata cartografia, si riscontra che il complesso ricettivo è ubicato in un'area paesaggisticamente vincolata, pertanto ogni modifica del territorio è

suscettibile, ai sensi della normativa vigente, di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica all'Ente delegato al rilascio.

In particolare, per quanto attiene il regime vincolistico presente nell'area, è da segnalare, innanzitutto, il vincolo paesaggistico (art. 136 del Codice) insistente su buona parte del territorio del Comune di Salve (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Salve Istituito ai sensi della L. n. 1497 - G. U. n. 316 15/12/1970 con D.M. del 17/10/1970, ai sensi della L. n. 1497, vincolo identificato con Codice di riferimento Regionale PAE0076 e Codice di riferimento Ministero - SITAP 160115). La disciplina normativa di tale vincolo è esplicitato attraverso i vincoli identificati dal PPTR nell'area Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti (art. 79, c. 1 delle NTA del PPTR) e dalle NTA del PPTR agli art. 75 e 79.

DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

Il lotto in oggetto, a seguito delle predette deliberazioni, risulta pertanto tipizzato nello strumentazione urbanistica vigente del Comune di Salve, come ZONA F "VARIANTE AL P. di F. PER CAMPEGGIO"

L'intero complesso viene dichiarato agibile con AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' N.13/2000 DEL 29/6/2000 e per lo svolgimento della relativa attività viene rilasciata la Licenza per l'esercizio di campeggio n.133 del 28/10/1996, con i regolari rinnovi per gli anni seguenti, tra i quali si segnala in particolare la LICENZA PER L'ESERCIZIO DI CAMPEGGIO A 4 STELLE N.133 DEL 29/07/2004 a nome di [REDACTED] con sede legale a Lecco, per l'attività ricettiva nella struttura ubicata in Salve nella Marina di Pescoluse, in Località "Borgino", denominata "[REDACTED]", con capacità ricettiva di 1000 presenze giornaliere, con apertura a carattere annuale, con facoltà di effettuare, previa acquisizione di pareri da parte della competente ASL, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni autorizzati. Si autorizzava altresì la gestione di n. 38 bungalow; l'uso delle due piscine, di cui una per bambini, limitatamente alle ore diurne e con la presenza di bagnini abilitati al salvataggio; la fornitura di giornali, riviste, pellicole, cartoline e francobolli alle persone alloggiate.

In seguito a tali ultimi titoli edilizi ed autorizzazioni rilasciati, la composizione definitiva del complesso ricettivo, in conformità a quella riportata nelle planimetrie catastali, risulta essere:

1. N.4 Gruppi Servizi igienici, con annessi relativi locali centrali termiche ed uno dotato anche di cortile e locale deposito al piano interrato;
2. Accettazione/uffici, con zone d'ombra antistante;
3. Ex rappresentanza/mini market e accessori/internet e info point/infermeria, con veranda e cortile;
4. Cucine/self-service e ristorante/magazzino/celle e depositi/sala-giochi, con zone d'ombra antistante e laterale e al piano primo laboratorio e forno-pizze/centrale idrica, con cortile;
5. Bar con deposito al piano terra e antistante zona d'ombra/costumeria e deposito al piano primo; teatro all'aperto;

6. N. 2 Costruzioni rurali esistenti recuperate per la ricettività (ubiccate internamente alla Particella 1, Subalterno 1 del Foglio 28, oggetto di procedura esecutiva); altre N.2 costruzioni rurali esistenti del tipo "Liama" (Fg. 27, P.lla 358) e "Paiara" (Fg. 27, P.lla 359), a cui si aggiunge un fabbricato in muratura (Fg. 28, P.lla 1199), tutte recuperate ma non oggetto di procedura esecutiva;
7. N. 2 Piscine, di cui una per bambini, con servizi igienici piscina;
8. Deposito piscina;
9. Ex depuratore, con locale deposito al piano terra e vasche interrato;
10. Cabina elettrica Enel;
11. N. 2 Serbatoi acqua in c.a. al piano terra e N. 1 al piano primo;
12. Locale Gruppo Elettrogeno;
13. N. 38 Bungalows (unità fisse), ricavati in N. 21 fabbricati, dotate di verande e zone d'ombra antistanti, secondo le seguenti sette diverse tipologie: N. 6 di Tipo A, N. 26 di Tipo B, N. 2 di Tipo C, N. 2 di Tipo D, N. 2 di Tipo E, N. 1 isolato, oltre ad un deposito biancheria, ricavato al piano sottostante di un blocco bungalow della tipologia E;
14. Campo da tennis;
15. Campo da calcetto;
16. Campo da pallavolo;
17. Serbatoi GPL;
18. Aree campeggio, con spazi e piazzole per la sosta di tende, roulotte, bungalow;
19. Cavità-grotta (vincolata come UCP, ex art. 143, comma 1, lett. e, del D.Lgs. n.42/2004);
20. Area parcheggio esterna (Particelle 252 e 357 del Foglio 27).

CAPACITA' RICETTIVA

- Capacità ricettiva permessa: **N. 1000 posti letto** (Deliberazione G.R. n. 9508 del 1/12/1986), con **N. 168 spazi per la sosta** dei mezzi di pernottamento autonomi e **N. 44 piazzole per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento**;
 - **N. 800 campeggiatori provvisti di mezzo di pernottamento autonomo** e **N. 200 campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo**;
 - Bungalows stabili assentiti con C.E.S. n. 246/2000: **N. 38**;
 - Capacità ricettiva ad oggi presunta nei N.38 bungalows fissi regolarmente assentiti: **N. 73 posti letto**;
 - Strutture esistenti in muratura destinate all'alloggio degli utenti: **N. 4 fabbricati rurali regolarmente assentiti (40 posti letto)**, di cui N. 2 esclusi dalla procedura esecutiva immobiliare;
 - Ricettività per tende campeggiatori: **N. 887 posti letto**;
 - Fabbricati esistenti destinati ai servizi igienici a servizio dei campeggiatori: **N. 4**.
- Per quanto attiene gli impianti interrati è da chiarire che tutte le aree destinate a campeggio, così come da planimetria approvata in data 9/6/2000 con C.E. in Sanatoria N. 246, che ha abilitato l'area della struttura ricettiva così come all'allora stato dei luoghi, risulta dotata di una rete di distribuzione dell'acqua potabile con allaccio alla

rete AQP, di una rete per lo smaltimento reflui collegato prima all'impianto di depurazione interno ed in seguito alla rete di fognatura pubblica, della rete di distribuzione dell'energia elettrica, allacciata alla rete pubblica di fornitura Enel tramite cabina di trasformazione di MT e dotata da gruppi elettrogeni in caso di emergenza, di rete di distribuzione del gas GPL, con serbatoi posizionati all'interno dell'area del campeggio.

Da una lettura della documentazione reperita, la struttura ricettiva risulta attiva fin dagli anni '80, come testimoniato dalle delibere ed e titoli autorizzativi elencati in precedenza, in possesso delle necessarie Autorizzazioni ASL per tutti gli immobili e le attività legittimamente realizzati. In data 11/6/2010 veniva rilasciato per l'intero complesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, regolare Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi della L. n. 966/1965, del D.P.R. n. 577 del 29 luglio 1982 e del D.M. 16.2.1982, con validità fino al 26/5/2013, poi rinnovato, con regolare procedura di rinnovo periodico, in data 5/06/2013.

Allo stato attuale le strutture del complesso edilizio risultano in un pessimo stato di conservazione, in quanto soggette a furti e/o rimozioni di diversi materiali, come infissi, serramenti, arredi, impianti, apparecchi illuminanti, ecc... Ad oggi non risultano occupate né utilizzate per le destinazioni previste e pertanto continuano a risultare insicure, sia perché prive di qualsiasi tipo di sorveglianza, sia perché ubicate in una zona periferica, caratterizzata da bassa densità abitativa, con terreni circostanti principalmente destinati ad attività agricola.

Come detto, risulta che gli immobili in passato sono stati più volte vandalizzati, con asportazione della quasi totalità di serramenti ed infissi degli edifici in muratura, la rimozione e l'asportazione quasi completa dell'impianto elettrico, compresi i cavi conduttori in rame, i quadri generale e di zona, con relative attrezzature di comando, sezionamento e sicurezza, gli apparecchi illuminanti, i componenti della cabina di trasformazione elettrica e del gruppo elettrogeno (infatti attualmente il complesso non è dotato di una regolare fornitura di corrente elettrica).

Corre l'obbligo inoltre soffermarsi sulla particolare presenza all'interno del complesso turistico-ricettivo di numerose "case mobili", ossia di quegli allestimenti in strutture prefabbricate, su ruote o poggiate al terreno, dislocati in diverse aree della proprietà, a servizio e complementari dell'attività ricettiva, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della Legge Regionale n. 11/1999 e s.m.i.

Come detto in precedenza, queste strutture versano in cattivo stato di conservazione, risultando per la maggior parte aperte, prive di protezione e abbandonate da tempo, con mobilia e arredi in precario stato e, in parte, già vandalizzate e/o danneggiate.

Le suddette "case mobili" posizionate nel complesso sono di tre tipologie, con misure tutte della medesima lunghezza di 8,00 m e larghezza di circa 3,00 m (circa 24,0 mq di superficie coperta), mentre l'altezza è variabile in base alla tipologia. Ogni casetta mobile ha un suo pre-ingresso di tipo precario, realizzato in legno amovibile, per permettere l'ombreggiamento antistante l'ingresso alla casetta; tale pre-ingresso ha dimensioni di circa 2,85 m x 2,95 m.

Con provvedimento Prot. n. 0006000 del 29/06/2017, Pratica Edilizia n. 188/2017, Domanda Prot. n. 0003096 del 05/04/2017, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salve ha

espresso motivato rigetto alla richiesta di Permesso di Costruire del "Progetto per la Realizzazione di allestimenti mobili a servizio dell'attività ricettiva ai sensi dell'art.17, co. 4 L.R. N.11/99 e cambio di destinazione d'uso con modifiche interne di un manufatto esistente nell'area del [REDACTED] in territorio di Salve".

Resta da approfondire e chiarire se la totalità delle suddette case mobili sono da rimuovere completamente o risulta possibile conservarne una parte, almeno in funzione di ospitalità di posti letto per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, a completamento dei posti letto ricavati nelle strutture fisse (bungalows e/o fabbricati), rispetto a quelli assentiti, con le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale approvata dalla Regione Puglia che ha originariamente assentito la destinazione dell'area a campeggio ricettivo, comprese le limitazioni ivi indicate, come chiarite nella Delibera del C.C. di Salve n. 191 del 4/11/1988. Qualsiasi soluzione, ove possibile, presupporrebbe comunque il rilascio di specifici Permessi di Costruire, con relativo provvedimento di Autorizzazione paesaggistica.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Le difformità maggiormente evidenti riscontrate sotto il profilo urbanistico per i beni costituenti il complesso turistico-ricettivo, accertati formalmente dall'UTC del Comune di Salve, si possono così riassumere:

- 1. allestimenti mobili o "casette mobili" (nella proposta del 2017 conteggiati in n. 53, di cui n. 34 nuovi e n. 19 di recupero);*
- 2. manufatto destinato a blocco servizi (individuato in planimetria catastale con il n. ID), oggetto di lavori di cambio di destinazione d'uso da servizi igienici a monocalci con antistanti zone d'ombra;*
- 3. zone d'ombra con strutture di copertura in lamiera grecata antistanti i servizi igienici pubblici e piccole variazioni di prospetto;*
- 4. n.2 serbatoi in pvc di G.P.L seminterrati e relativa impiantistica;*
- 5. parcheggio a servizio dell'area del campeggio, sito al di fuori (escluso dalla presente procedura esecutiva), non oggetto di condono, né di nuova variante allo strumento urbanistico).*

Si ritiene che per alcune delle sopradette difformità sia possibile presentare idonea pratica edilizia (Accertamento di conformità urbanistica ex artt. 36-37, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i.), al fine di riportare lo stato dei luoghi alla piena conformità con i titoli edilizi agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salve.

Resta comunque da approfondire e chiarire se la totalità delle suddette "case mobili" siano da rimuovere completamente o risulta possibile conservarne una parte, da ubicare eventualmente nell'area all'uopo individuata nella planimetria generale vigente, almeno in funzione di ospitalità residua di posti letto per campeggiatori sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, a completamento dei posti letto ricavati nelle strutture fisse (bungalows e/o fabbricati), rispetto a quelli assentiti, con le specifiche prescrizioni imposte dalla variante puntuale allo strumento generale approvata dalla Regione Puglia, che ha

originariamente assentito la destinazione dell'area a campeggio ricettivo, comprese le limitazioni ivi indicate, come chiarite nella Delibera del C.C. di Salve n. 191 del 4/11/1988.

Si ricorda infine che in per rinnovare l'Agibilità dell'intero complesso ed ottenere le regolari Autorizzazioni/SCIA, necessarie allo svolgimento dell'esercizio dell'attività turistica-ricettiva di campeggio, occorre condurre una approfondita verifica del rispetto attuale della conformità dei fabbricati esistenti alle previsioni igienico-edilizie presenti nel Regolamento di Igiene o di ogni altra normativa vigente (con particolare attenzione alle superfici nette ed alle altezze minime dei locali richieste per ogni destinazione, ai rapporti di aero-illuminazione, alla dotazione dei servizi, al reperimento delle aree per parcheggio, ecc...).

Riguardo in particolare alla necessaria dotazione delle aree a parcheggio, vista la non disponibilità dell'attiguo terreno (escluso dalla procedura in oggetto), occorre obbligatoriamente reperire ed attrezzare all'interno del lotto in vendita, un'ideale area per il parcheggio di auto e mezzi degli ospiti, a scapito probabilmente delle superfici ora destinate ad altre funzioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito l'elenco delle particelle catastali riferite ai beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 36/2023.

Riferimento 1			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Piano S1-T-1	
Descrizione:	ALBERGHI E PENSIONI	Superficie totale:	
Dati Catastali:	NCEU: Foglio 28, Particella 1, Sub 1	Classe/Tip.: D/2	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] (Va)	C.F./P.Iva:	[REDACTED]
Riferimento 2			
Ubicazione:	CONTRADA BORGINO snc- SALVE (Le)	Terreno	
Descrizione:	Ente Urbano	Superficie totale:	43.381 mq
Dati Catastali:	NCT: Foglio 28, Particella 1	Classe/Tip.: E.U.	Cons.:
Proprietà	1/1 [REDACTED] con sede in Busto Arsizio (Va)	C.F./P.Iva:	[REDACTED]

Si specifica comunque che al pari della possibilità di provvedere all'accertamento di conformità urbanistica ex artt. 36-37 DPR n. 380/2001 e s.m.i., per sistemare eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati all'UTC del Comune di Salve ed alle delibere di approvazione degli interventi, si segnala altresì la necessità di dover procedere, a valle degli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-edilizio di cui sopra, alla pratica di aggiornamento catastale delle planimetrie delle numerose unità immobiliari censite, in modo da allineare lo stato dei luoghi, sia ai progetti approvati sia agli elaborati catastali in atti.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente non risulta occupato né utilizzato per la destinazione prevista, né da terzi né dalla proprietà, vista anche la totale assenza dei seppur minimi requisiti di agibilità a qualsiasi uso. Non si sono riscontrati contratti di locazione o altri titoli registrati in data antecedente o successiva al pignoramento;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Salve, non hanno rivelato esistenza di ulteriori riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso e dalle procedure urbanistico-edilizie originarie.

Si segnalano comunque le seguenti evidenze:

- *non risultano domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;*
- *trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente, trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare in data 15/02/2023 - Registro Generale n. 5736; Registro Particolare n. 4627, gravante sulla piena proprietà degli immobili, complesso turistico-ricettivo e relativo terreno, oggetto della presente procedura;*
- *costituzione di vincolo per atto [redacted] da Lecce del 28/11/1983, Registrato a Lecce il 29/11/1983 al n. 2712, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 30/11/1983 ai nn. 40978/36101, con il quale la "[redacted] srl" ha vincolato in favore del Comune di Salve ai sensi della Legge Reg.le n. 56/1980, della Legge n. 10/1977 e dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Salve, le superfici di terreno in agro di Salve, individuate agli originali mappali 103-101 (fondo Santalamusa e Terra le Vigne), 17-102-584 (fondo contrada Santa la Mura o Palmi), 1-2 (fondo Paluni) del Foglio 28;*
- *costituzione di vincolo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] con il quale si sono vincolati alla destinazione turistico-alberghiera a favore della Regione Puglia degli originali mappali 103-101, 17-102-584, 1-2 del Foglio 28;*
- *non risultano atti di cessione di cubatura;*
- *il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;*
- *non presenti limitazioni d'uso anche di natura condominiale;*
- *non presente l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- *vincoli connessi alle caratteristiche della zona da un punto di vista paesaggistico-ambientale, ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia; risultano in particolare, innanzitutto il vincolo paesaggistico (art. 136 del Codice), insistente su buona parte del territorio del Comune di Salve (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Salve Istituito ai sensi della L. n. 1497 - G. U. n. 316*

15/12/1970 con D.M. del 17/10/1970, ai sensi della L. n. 1497, vincolo identificato con Codice di riferimento Regionale PAE0076 e Codice di riferimento Ministero - SITAP 160115). Nello specifico l'area ricade nell'Ambito del Salento delle Serre e nella Figura de [REDACTED] e lo studio specifico dei vincoli del PPTR evidenzia la presenza di componenti relativo alla Struttura idrogeomorfologica, alla Struttura ecosistemica e ambientale e alla Struttura antropica e storico-culturale. Nel dettaglio si rileva:

- un vincolo Grotta (UCP) (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice) Componenti Idrologiche e Geomorfologiche, disciplinato dall'art. 50 c. 4 e art. 55 delle NTA del PPTR;
- un tratto di area a Boschi (BP) (art. 142, comma 1, lett. g, del Codice), Componenti Botanico - Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dall'art. 58, art. 60 e art. 62 delle NTA del PPTR;
- la relativa Area di rispetto dei boschi (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice), Componenti Botanico-Vegetazionali e Aree Protette, disciplinato dagli art. 59, 60 e 63 delle NTA del PPTR;
- una zona ricompresa nell'Area di rispetto dei siti storico-culturali (UCP) (art 143, comma 1, lett. e, del Codice) relativa alla masseria Borgino esterna all'area, Componenti Culturali e Percettive, disciplinato dagli art. 76 c. 3.
- risultano presenti difformità ed irregolarità urbanistico-edilizie (descritte al paragrafo 4);
- risultano difformità e discordanze catastali (descritte ai paragrafi 2 e 5).

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

AUTORIZZAZIONI E LICENZE

- La Società [REDACTED] è titolare dell'azienda [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di "villaggio turistico e campeggio", sita in Comune di Salve (LE) - Località Pescoluse - Contrada "Borgino". L'attività di cui sopra è esercitata in virtù dei seguenti provvedimenti:
- Autorizzazione per l'esercizio di campeggio - Licenza n. 133 rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 e successivi rinnovi n. 133 del 29/7/2004, 24/11/2005, 6/6/2007, 4/8/2008;
- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo A rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 n. 114;
- Autorizzazione sanitaria n. 64 rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 per manipolazione, trasformazione e somministrazione di sostanze alimentari;
- Autorizzazione sanitaria per pubblici servizi n. 64bis rilasciata dal Comune di Salve in data 28/10/1996 per l' esercizio dell'attività di campeggio per un numero massimo di 1000 presenze e delle piscine ad uso collettivo e successivi rinnovi n. 64bis del 29/7/2004, 14/7/2005, 7/7/2006, 6/6/2007, 13/9/2007 e 4/8/2008;
- Autorizzazione sanitaria n. 61 rilasciata dal Comune di Salve in data 3/8/2000 per la somministrazione di generi alimentari, gelati e bibite confezionati;
- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo B rilasciata

dal Comune di Salve in data 3/8/2000 n. 115;

- Licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di Tipo A rilasciata dal Comune di Salve in data 24/7/2003 n. 116;
- Autorizzazione sanitaria n. 310 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di ristorante;
- Autorizzazione sanitaria n. 311 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di chiosco - bar;
- Autorizzazione sanitaria n. 312 del 9/8/2007 per l'esercizio dell'attività di minimarket (vendita di generi alimentari confezionati e prodotti surgelati);

SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni reperite, non risultano spese condominiali, essendo l'unità immobiliare in parola completamente autonoma e costituente un unico blocco. Non risultano pertanto presenti debiti residui per spese condominiali, né per quote ordinarie insolute, né per spese straordinarie.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

➤ **VALORE VENALE DEFINITIVO DEL BENE**

€ 1.948.000,00

DETERMINAZIONE DI COSTI E INVESTIMENTI

Il calcolo dei costi necessari alle attività di pulizia e messa in sicurezza dell'area, demolizione e smaltimento delle strutture fatiscenti e/o abbandonate (in parte già eseguiti) e quelli ipotizzati per gli interventi di ristrutturazione edilizia completa e di ripristino della funzionalità del complesso edilizio, si riassumono nelle seguenti tabelle:


TABELLA 1 - COSTI RELATIVI AD INTERVENTI DI PULIZIA, MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA E DI SMALTIMENTO DI RIFIUTI E STRUTTURE ABBANDONATE		
ATTIVITA'	DITTA ESECUTRICE	IMPORTO (IVA ESCLUSA)
Attività di pulizia e messa in sicurezza, programma di mantenimento del verde, raccolta, differenziazione e accatastamento di rifiuti, arredi, attrezzature, beni mobili in generale, ecc... - Anno 2024 (Al netto dei lavori già eseguiti, giusta autorizzazione del GE del 23.06.2024)		17.550,00 €
Interventi di catalogazione, analisi, trasporto e smaltimento presso idonei impianti di rifiuti, arredi, attrezzature, beni mobili in generale, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo	20.000,00 €
Interventi di catalogazione, analisi, trasporto e smaltimento presso idonei impianti di n. 53 allestimenti mobili esistenti ("case mobili")	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo (2.000 €/cad)	106.000,00 €
TOTALE COSTI (a carico dell'aggiudicatario)		143.550,00 €

TABELLA 2 – INVESTIMENTI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA E DI RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ DELLA STRUTTURA

ATTIVITA'	DITTA ESECUTRICE		IMPORTO (IVA ESCLUSA)
Opere edili, pavimentazioni e rivestimenti, cartongessi, controsoffitti, impermeabilizzazioni e coibentazioni, intonaci e pitturazioni, riparazioni, ecc. Fornitura e posa in opera di serramenti e infissi, porte interne, tettoie e pergolati, opere in ferro.	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		237.100,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	100,00	1340	134.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	30,00	545	16.350,00 €
C. Fabbricati bungalows	80,00	1024	81.920,00 €
D. Locali tecnici	30,00	161	4.830,00 €
Manutenzione straordinaria ed adeguamento di impianti elettrici, anti-intrusione, videosorveglianza e internet, apparecchi illuminanti interni ed esterni, cabina di trasformazione (eventuale) e gruppo elettrogeno, impianti idrici e di smaltimento acque reflue, impianto antincendio, impianti di condizionamento, di distribuzione del gas, ecc... Rifacimento e/o ristrutturazione dei servizi igienici completi di sanitari, rubinetterie, scarichi, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		270.250,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	100,00	1340	134.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	50,00	545	27.250,00 €
C. Fabbricati bungalows	75,00	1024	76.800,00 €
D. Locali tecnici	200,00	161	32.200,00 €
Acquisto di arredi ed attrezzature, sistemazione esterne bungalows, ecc...	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		113.410,00 €
	€/mq	mq	
A. Fabbricati per servizi comuni	50,00	1340	67.000,00 €
B. Fabbricati gruppi servizi igienici	10,00	545	5.450,00 €
C. Fabbricati bungalows	40,00	1024	40.960,00 €
Interventi di riqualificazione di aree esterne, piscine, viali, muretti, recinzioni, opere a verde e sistemazione area a parcheggio auto e mezzi interna al lotto.	(Ditta da individuare) Prezzo a corpo		130.000,00 €
Prestazioni professionali e tecniche relative a: Pratiche edilizie complete di Progettazione esecutiva; Verifiche di compatibilità ambientale e paesaggistica; Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (CSP/CSE); Direzione dei Lavori; Contabilità; Collaudi tecnici; Progettazione impiantistica ed antincendio; Pratiche di aggiornamento catastale; Rilascio certificazioni di agibilità, Certificato di prevenzione incendi (CPI) e autorizzazioni amministrative, ecc...	(Tecnici da individuare) Prezzo a corpo pari al 15% dell'importo dei lavori		97.584,00 €
TOTALE INVESTIMENTI (a carico dell'aggiudicatario)			848.344,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sopra riportato valore venale definitivo, desunto applicando i PREZZI UNITARI MEDI per le diverse tipologie esistenti, sono considerati in condizioni di conservazione NORMALE/ABITABILE e pertanto, dal valore venale ricavato devono essere applicate opportune **DETRAZIONI** per i costi e gli investimenti necessari per mettere in sicurezza e ripristinare la struttura ricettiva oggetto di procedura e per ulteriori voci di costo relative ad eventuali spese amministrative e/o per imprevisti e incertezze di valutazione (in termini di incidenza percentuale), da sostenere totalmente a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile.

CALCOLO DELLA VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: FG. 28, P.LLA 1, SUB 1, COMUNE DI SALVE (LE) – CAT. D/2 Alberghi/pensioni

VALORE VENALE DEFINITIVO DEL BENE CALCOLATO	€	1.948.000,00
DETRAZIONI:		
TOTALE COSTI (VEDI TABELLA 1)	-€	143.550,00
TOTALE INVESTIMENTI (VEDI TABELLA 2)	-€	848.344,00
SPESE AMMINISTRATIVE	-€	5.000,00
IMPREVISTI	3,00% -€	29.906,82
TOTALE DETRAZIONI	-€	1.026.800,82
VALORE FINALE DEL BENE	€	921.199,18

❖ VALORE VENALE FINALE DEL BENE	€ 950.000,00
❖ CAUZIONE	10% DEL PREZZO OFFERTO
❖ RILANCIO MINIMO	€ 10.000,00

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., la dott.ssa Sabrina Valentino;

Il nominato professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO nelle forme vendita telematica "asincrona" di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. quale gestore della vendita telematica, con il sito portale www.astetelematiche.it, non ritenendosi, allo stato, probabile che la vendita con la modalità CON INCANTO possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ex art. 569 c.p.c.)

FISSA

in 24 mesi dalla comunicazione della delega la durata dell'incarico, riservandosi di prorogare tale termine ove il Professionista Delegato, prima della scadenza, depositi istanza motivata in tal senso; dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il Professionista Delegato informi il Giudice provvedendo alla restituzione del fascicolo;

DISPONE

lo svolgimento, da parte del Professionista Delegato, **entro il termine di 1 anno dalla emissione della presente Ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3**, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, 2° c., c.p.c., e **che lo stesso effettui almeno 3 esperimenti di vendita annui**;

DETERMINA

In € 2.000,00 il **fondo-spese** che il creditore procedente deve versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente della procedura, nel termine di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, se pronunciata fuori udienza, ovvero dalla data di comunicazione al solo Professionista, se resa in udienza dandone in ogni caso comunicazione alla Cancelleria; nel caso di esaurimento del sopra determinato fondo spese, il professionista delegato, entro 15 giorni, provvederà a relazionare detta circostanza al GE, depositando analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al GE di adottare i necessari provvedimenti per la continuazione della vendita. In caso di omesso versamento del fondo spese, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al GE con apposita istanza sì da valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione della procedura.

Il delegato è fin d'ora autorizzato ad utilizzare per gli adempimenti relativi alla vendita le somme esistenti sul c/c bancario intestato alla procedura per fondo spese, con obbligo di rendiconto.

Qualora il creditore procedente sia stato ammesso al **patrocinio a spese dello Stato**, i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche saranno prenotati a debito, mentre saranno poste a carico dell'Erario per anticipazione le spese per il gestore della vendita telematica e le spese di pubblicità.

Si precisa che il professionista delegato non dovrà emettere alcuna fattura per i servizi di pubblicità sia nel caso in cui attinga al fondo spese versato dal creditore sia nel caso in cui il creditore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato. Le fatture saranno emesse da chi provvede ai servizi pubblicitari ed intestate a nome del creditore procedente anche nel caso di ammissione del creditore al patrocinio a spese dello Stato. Il Giudice con successivo provvedimento potrà di volta in volta la spesa a carico dell'Erario.

Tutte le spese di procedura prenotate a debito o anticipate dall'erario godono del regime della prededucibilità; nel caso di chiusura anticipata della procedura per rinuncia, estinzione, ecc. prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dal creditore procedente, pena la rivalsa nei confronti dello stesso da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134 n. 2 DPR 115/2002.

PONE

a carico del creditore procedente, o, in caso di inerzia di questi, degli altri creditori intervenuti, comunque muniti di titolo esecutivo, il versamento sul conto corrente bancario della procedura esecutiva della somma di € 400 per ciascun lotto da porre in vendita in

tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale, in particolare entro **45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza**; avvisando sin d'ora i creditori che, in caso di mancata effettuazione della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche nel predetto termine (giorni 60 prima della data fissata per l'esperimento di vendita), per causa imputabile allo stesso creditore procedente o ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, per aver omesso di versare il suddetto importo nel termine (di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), il professionista delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice dell'Esecuzione, affinché, fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiarati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione della procedura;

AUTORIZZA

il professionista delegato:

- a) **all'apertura di un conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva** vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, abilitato alle operazioni on-line, per il versamento delle sole somme destinate a fondo spese e poste a carico del creditore istante e/o dei creditori muniti di titolo esecutivo per il pagamento delle spese di pubblicità. Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato ad operare su detto conto corrente vincolato, anche on line, nei limiti della delega conferita e a prelevare senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro destinate a spese di pubblicità;
- b) **il Professionista Delegato è autorizzato altresì all'apertura di altro conto corrente bancario, con sola consultazione on-line, intestato alla procedura esecutiva** vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione sul quale saranno versate cauzioni, saldo prezzo e spese di trasferimento, nonché tutte le somme a qualunque titolo ricavate dalla procedura

DISPONE ALTRESI

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una

discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) a verificare l'avvenuto deposito di cui agli articoli 498, 499 e 599 c.p.c., sollecitando il creditore precedente nel caso in cui il deposito stesso non sia stato effettuato, a provvedervi immediatamente e comunque prima della richiesta di inizio delle operazioni pubblicitarie, fermo l'obbligo di riferire all'Ufficio circa l'eventuale inerzia del creditore precedente; **l'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica.**

3) al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita e periodicamente al deposito di rapporti riepilogativi delle attività svolte.

4) a formare l'avviso di vendita, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. ed in conformità al modello proposto dal G.E., nonché tenendo conto della modifica della disposizione contenuta nell'art 560 8° comma, c.p.c – e **con obbligo di inserire nell'avviso di vendita un'informativa del seguente tenore:** *"l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 8, c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";*

5) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere, anche sulla base delle predette note, di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare al G.E. una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

6) a indicare per ciascun lotto il prezzo base per le offerte, che sarà quello fissato conclusivamente dalla perizia di stima, (salva diversa determinazione preventiva del G.E., assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto Stimatore).

7) a indicare specificatamente l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto);

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

9) A indicare il conto corrente bancario del gestore sul quale effettuare il versamento delle cauzioni, le cui coordinate sono: IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. Il gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un conto dedicato sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento/restituzione delle cauzioni.

10) a informare dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

11) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili; in particolare, dovrà:

a – indicare la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal professionista delegato, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, che determinino la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

b – precisare che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c – precisare che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

d – precisare che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita;

e – evidenziare che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da

trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

f – ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

g – gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

12) a indicare, nel medesimo avviso, altresì, i soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 D.M. 32/2015;

13) a procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c.; da effettuarsi **60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.**

14) Ad eseguire i seguenti ed ulteriori **adempimenti di pubblicità:**

° g Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo www.oxanet.it e www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;

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

- x sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia")
- x "Vendite Giudiziarie",

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

° ove espressamente disposta dal GE, sentiti i creditori all'udienza ex art. 569 cpc

pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita su altro sito internet:

- x asteannunci.it;
- x immobiliare.it;
- x sito internet visibile anche all'estero e relativo al settore turistico-ricettivo

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; sarà omesso il nominativo del debitore;

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Professionista Delegato, dovrà rispettare

le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

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

Della prova dell'avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti pubblicitari – da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima delle vendite - sia fatto carico al delegato, il quale dovrà anche aggiornare nella apposita sezione del Portale delle vendite pubbliche gli esiti di ciascun esperimento di vendita ed ogni altro evento relativo alla procedura, in particolare quelli intercorrenti prima della data dell'esperimento di vendita (ad es. sospensione, sostituzione giudice, estinzione, ecc).

- 15) a fissare la data del primo esperimento di vendita entro **120 gg decorrenti dalla avvenuta costituzione del fondo - spese per l'acquisto del contributo di pubblicazione per il portale delle vendite pubbliche** da parte del creditore precedente secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

DISPONE

Con riguardo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA "TELEMATICA":

- 1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;
 - 2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
 - a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);
se l'offerente risiede fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. 26.02.2015;
 - b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
 - c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione

legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) , entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) anticipato a quello fissato nell'avviso si vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

5) **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

9) CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita (**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**) alle seguenti coordinate: IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 entro i termini di deposito riportati nell'avviso di vendita ossia entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello indicato nell'avviso di vendita telematica.** In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a delibazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperienza o di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

9.1) In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.
- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).
Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Professionista Delegato **entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione.**

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data **non successiva** alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli

eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Con riguardo all' **ESAME DELLE OFFERTE**

1) Il Professionista Delegato provvederà, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nella presente ordinanza:

2) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati come da punto 9.1) dell'ordinanza.

3) Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione, sulla base dell'elenco esatto dei bonifici eseguiti che il gestore dovrà trasmettergli il giorno stesso dell'asta, quando PVP renderà disponibili le informazioni relative ai partecipanti;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

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

3) per il caso in cui vi siano **PIÙ OFFERTE VALIDE**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a procedere:

a) in primo luogo, e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Qualora le offerte risultassero essere tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli

offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;
- ✓ **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata**: Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale.
- ✓ Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- ✓ **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. "*dell'ultimo minuto*" e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- ✓ a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);
- ✓ al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

4) Per il caso in cui vi sia una UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

c) il mancato collegamento "on line" dell'unico offerente non pregiudica l'aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

- il PROFESSIONISTA DELEGATO, INOLTRE:

15) Redige il verbale dell'udienza di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione ed allegando ad esso il report di gara automatizzato rilasciato dal gestore della vendita telematica;

16) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessa le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;

17) Riceve o autentica la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

18) in caso di esito infruttuoso della vendita assegna un nuovo termine entro e non oltre i successivi 120 giorni per un ulteriore esperimento di vendita, con le modalità di cui alla presente ordinanza.

Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di un ¼, ed il delegato avrà cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto ed emetterà, separatamente e contestualmente, l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie – parte integrante del verbale – che dovrà essere trasmesso soltanto alla società concessionaria per la pubblicità.

Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.

19) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$, e in mancanza di domande di assegnazione, fissa le successive operazioni di vendita con le modalità di cui al precedente punto fino ad un massimo di **complessivi quattro esperimenti di vendita**;

20) rimette gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della **quarta** vendita ovvero quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari al 20% del valore di stima per ciascun Lotto, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode – oppure dal delegato che sia anche custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) - che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta (anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente) dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto; resta inteso che, nell'ipotesi di coincidenza nella stessa persona della figura del custode e del delegato alla vendita, la relazione in ordine allo stato occupativo dell'immobile e all'andamento delle procedure di liberazione dovrà essere inviata direttamente dal delegato/custode al G.E.;

21) segnala nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

22) provvede alla notifica degli avvisi di vendita *ex artt. 570 e 576 c.p.c.* e, in generale, di ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio, alle parti (creditore e debitori) e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c., anche per raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per pec; le comunicazioni/notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.); conseguentemente, gli avvisi di vendita successivi al primo, essendo dati in udienza ed inseriti come parte integrante nel verbale, non dovranno essere comunicati; i predetti avvisi, unitamente ai verbali, dovranno comunque essere depositati telematicamente nella Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio;

23) **provvede ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall' art. art. 585 c.p.c. e art.**

22 d.lgs 21.11.2007, n. 231. La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario, nel rispetto dell'incipit dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento, secondo le indicazioni fornite con Circolare dalla Sezione commerciale del Tribunale di Lecce di Novembre 2023.

24) comunica all'aggiudicatario 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per il versamento del saldo prezzo tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo, le spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da versare mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista;

25) riscuote dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita incombenti sull'aggiudicatario stesso;

26) da tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

27) in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), calcola approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode e il pagamento del saldo al perito estimatore, per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunica quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

28) verifica l'adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art 59 D. Lgs 42/2004

29) predispose la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e **previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi), anche se

successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove il decreto di trasferimento riguardi terreni, salvo che gli stessi siano pertinenze di edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione urbanistica *ex art. 18 L. 47/1985* avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

30) esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunica lo stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché espleta le formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

31) accerta se l'immobile da trasferire è stato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni di data successiva alla trascrizione del pignoramento. **In tal caso occorrerà effettuare avviso ai creditori aventi diritti di prelazione iscritti successivamente alla trascrizione del pignoramento.** con l'avvertimento che l'emanando decreto di trasferimento conterrà l'ordine di cancellazione anche delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento *ex art. 586 c.p.c.*;

32) Restituisce all'aggiudicatario eventuali somme residue che risultino eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

33) notifica il D.T. al debitore

34) Si rapporta con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario (nel caso in cui le due figure non coincidano nella stessa persona), curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

35) provvede ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

36) richiede tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di

10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

37) forma, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo Decreto di trasferimento, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo deposita nel fascicolo telematico fissando, innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni, e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;

38) notifica il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

39) da atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione non sorgono contestazioni tra le parti; rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dispone sui pagamenti in conformità al piano di riparto approvato, autorizzando il professionista delegato al prelievo e al pagamento dal c/c intestato alla procedura delle relative somme in favore di ognuno dei creditori in aderenza al citato progetto;

40) in caso di eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, ne dà atto nel verbale e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

41) effettua, pertanto, entro 7 giorni dalla udienza di approvazione del progetto di distribuzione, il versamento delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori;

42) deposita, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione e della esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti;

43) a seguito della autorizzazione da parte del GE, provvede a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e alla successiva chiusura del c/c.

44) il custode/delegato provvederà a far effettuare le visite all'immobile previa richiesta degli interessati da effettuarsi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile); ovvero tramite e-mail inviata al suo indirizzo.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

SUL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o bonifico sul conto corrente della procedura l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, nonché in favore del P.d. il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo verrà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. comma 7, "se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo" **entro il termine di 5 giorni** dalla scadenza del termine per saldare il prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva, in tal caso, verrà effettuato direttamente dalla banca mutuante.

PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE.

- a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 9 riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti;
- b) relativamente agli immobili non destinati ad abitazione dell'esecutato e dei suoi familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili pignorati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;
- c) In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

Il professionista nominato comunichi, entro il termine di trenta giorni, la presente ordinanza alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Lecce, li ---A---/7/2024

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Lecce, ---A---/7/2024
IL CANCELLIERE

Assistente Giudiziario
LUCIANA DI CHIARA

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Anna Rita Pasca

Anna Rita Pasca