



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

promosso da

- (██████████)

con l'intervento di

- (Avv. ██████████)

nei confronti di

- (Avv. ██████████)

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

P.Q.M.

a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc;

ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni

MAGLIE (LE)

LOTTO 1:

Laboratorio artigianale a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 413,99 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima è composto da un ampio e luminoso vano locale artigianale, due depositi ed un bagno. Il bene versa in pessime condizioni di manutenzione generali, in sede di sopralluogo è stata riscontrata presenza di umidità di risalita dovuta a carenze costruttive e a mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, mancanza di tutti gli impianti tecnologici, fatta eccezione di un impianto di illuminazione di cui non si è potuto appurare la



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

conformità. L'immobile è attualmente utilizzato come deposito. Per accedere all'immobile è necessario attraversare uno spazio di proprietà di terzi. Vi è inoltre un accesso diretto dal piano terra, dall'immobile (villa singola di cui al Lotto 2) attraverso una scala.

Allo stato dei luoghi l'accesso è garantito sia dai due cancelli carrabili posti sulla strada complanare, che corre parallelamente alla Strada Statale Adriatica (S-S 16). Il primo cancello è posizionato in corrispondenza dalla p.lla 505 ed il secondo cancello è posto in corrispondenza della p.lla 507. Il terzo accesso è consentito da un cancello posto nella parte laterale destra, che permette l'ingresso da una rete stradale secondaria a quella provinciale, via vecchia comunale Maglie-Morigino.

L'immobile è posto al piano S1 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 530,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,35.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 272 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 389 mq, rendita 1.305,86 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale 37 Maglie-Cursi, 7, piano: S1.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2017 Pratica n. LE0055505 in atti dal 24/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 27657.1/2017)

Coerenze: La particella ricade interamente nella p.lla 271 e confina a N-O con la particella 272, sub 3 di proprietà terzi

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia N. 26/1976, presentata il 25/03/1976.

Successivamente al rilascio di licenza edilizia da parte del sindaco, sono state eseguite opere senza il rilascio di autorizzazioni, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria cui ha fatto seguito rilascio da parte del Sindaco di Maglie di concessione edilizia in sanatori in data 02/12/1992 – pratica n. 102/C - 141/91.

Concessione edilizia in sanatoria N° 83/C.94 N. 160/C.94, per lavori di Cambio di destinazione d'uso, da deposito ad attività artigianale, in assenza di Concessione Edilizia, presentata il 31/03/1995 con il n. 5914 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 con il n. 83/C.94 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

Concessione edilizia in sanatoria N. 102/C. - 141/91, per lavori di esecuzione dell'opera edilizia abusiva (non descritta ma vi è allegata planimetria), presentata il 01/04/1992 con il n. 5160 di protocollo, rilasciata il 02/12/1992, **agibilità non ancora rilasciata.**

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla terrazza praticabile del locale artigianale è stata rilevata la presenza di sette pilastri in cemento armato come prolungamento dei pilastri del locale artigianale del piano S1, ed un cordolo di collegamento perimetrale di 50 cm. L'intervento, sul piano strutturale, denota un'evidente intenzionalità di sopraelevazione. (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Demolizione a taglio di conglomerati cementizi di qualsiasi forma, dimensione e peso, sia in verticale che in orizzontale (voce R02.09 Prezziario Puglia 2022) € 800 mc: €.4.000,00.

È necessario demolire i pilastri esistenti sul terrazzo praticabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è Strada Prov.le Maglie - Cursi, n. 7 L'indirizzo presente in Ufficio Tecnico del Comune di Maglie è Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino, n° 28 L'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento è strada provinciale Maglie-Cursi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Agenzia del Territorio a titolo gratuito

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Variazione toponomastica

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Prezzo base: €. 158.100,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 10% del prezzo offerto

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

LOTTO 2:



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

A. VILLA SINGOLA a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 281,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima rientra nella categoria Villa singola ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina pranzo, disimpegno, n. 3 camere da letto di cui una con guardaroba e bagno privato, bagno padronale, ampia veranda coperta esterna e portico per l'ingresso nell'abitazione dal garage e lavanderia. Rientrano inoltre pertinenze esterne, tra cui un garage con lavanderia e ampi spazi a verde e pavimentati, ove insiste una piscina abusiva (p.lla 271 del foglio 5) e coperture destinate a ricovero auto e macchinari.

Allo stato dei luoghi l'accesso è garantito sia dai due cancelli carrabili posti sulla strada complanare, che corre parallelamente alla Strada Statale Adriatica (S-S 16). Il primo cancello è posizionato in corrispondenza dalla p.lla 505 ed il secondo cancello è posto in corrispondenza della p.lla 507. Il terzo accesso è consentito da un cancello posto nella parte laterale destra, che permette l'ingresso da una rete stradale secondaria a quella provinciale, via vecchia comunale Maglie-Morigino.

L'immobile è posto interamente al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 165,00 oltre agli spazi esterni. L'immobile è collegato al piano interrato (locale artigianale LOTTO 1) attraverso una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70.

In planimetria catastale al piano S1 è presente un solo vano tecnico di circa 10mq con indicazione C.T. (catasto terreni), posizionato a N-O dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 272 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale Maglie-Cursi, 7, piano: T e S1, derivante da VARIAZIONE del 07/12/2020 Pratica n. LE0175363 in atti dal 07/12/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 64687.1/2020) Coerenze: La p.lla 272, sub. 3 insiste interamente sulla particella 271 della stessa proprietà. Confina a E con la p.lla 272, sub. 5 della stessa proprietà

B. BOX SINGOLO a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage di forma rettangolare in cemento armato della superficie di circa 30 mq con annessa lavanderia adiacente di circa 12,5 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90.



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 273 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 120,70 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale 37 Maglie-Cursi, 7, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 07/12/2020 Pratica n. LE0175373 in atti dal 07/12/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 64690.1/2020)

Coerenze: La p.lla 273 insiste interamente sulla p.lla 271 della stessa proprietà

C. TERRENO di pertinenza dell'abitazione a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di 72,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per l'86% circa ZonaD2 – Aree per insediamenti artigianali (PIP Approvati);
- per il 14% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

Per le specificità delle aree in oggetto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione Peritale.

Presenta una forma trapezoidale, i seguenti sistemi irrigui: presente, le seguenti sistemazioni agrarie: Del tipo autoctone (giardino privato in buono stato), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: gramignone, arboree: pini e palmizi ad alto fusto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 271 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4132, deduzione mq, reddito agrario 11,74 €, reddito dominicale 18,14 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/2000 Pratica n. 257179 in atti dal 10/11/2000 (n. 41.1/1989)

Coerenze: La p.lla 271 confina a N con la p.lla 77, a E con la via vecchia comunale Maglie-Morigino, a S con la p.lla 164 della medesima proprietà, a S-O con la p.lla 504 di proprietà terzi (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio).

SI RENDE NECESSARIO SPECIFICARE CHE POICHÈ LA FASCIA DI RISPETTO (CON RIFERIMENTO ALLA "Strada extraurbana principale" o "Strada di tipo B" S.S. n° 275) RICADE NELLA PARTICELLA 271, SU TALE PARTICELLA È IMPOSTO UN VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ CON OBBLIGO DI ARRETRAMENTO DI 40 METRI DAL NUOVO BORDO STRADALE.

Pratiche edilizie:



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

Permesso di Costruire N. 69/2005 N. 76/05, per lavori di Progetto di Ristrutturazione ed Ampliamento all'immobile sito in Contrada "Cursi" alla S.S. 16, presentata il 06/06/2005 con il n. 14634 di protocollo, rilasciata il 28/06/2005 con il n. 69/2005 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata.**

Permesso di Costruire N. 18/2019, per lavori di Realizzazione di piscina privata di pertinenza esclusiva dell'abitazione, presentata il 19/02/2019 con il n. 4551 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata.**

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01- Piscina privata di pertinenza esclusiva dell'abitazione di proprietà in via Vecchia Comunale Maglie-Morgino n.28 N.C.E.U. fg 5 ppc. 272 sub. 3.

Ai sensi dell'art. 20 co. 6 DPR 380/01 il Responsabile P.O. 5° Settore Urbanistica, esprime "PARERE CONTRARIO poiché l'area interessata dall'accertamento di conformità proposta ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 è tipizzata dal PRG vigente quale Zona Artigianale perpetrata all'interno del Comparto 25"

Licenza edilizia N. 26/1976, presentata il 25/03/1976.

Successivamente al rilascio di licenza edilizia da parte del sindaco, sono state eseguite opere senza il rilascio di autorizzazioni, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria cui ha fatto seguito rilascio da parte del Sindaco di Maglie di concessione edilizia in sanatori in data 02/12/1992 – pratica n. 102/C - 141/91.

Concessione edilizia in sanatoria N. 102/C. - 141/91, per lavori di esecuzione dell'opera edilizia abusiva (non descritta ma vi è allegata planimetria), presentata il 01/04/1992 con il n. 5160 di protocollo, rilasciata il 02/12/1992, **agibilità non ancora rilasciata.**

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di una scala interna di accesso al piano inferiore, non riportata nel progetto di Ampliamento e Ristrutturazione (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese Tecniche (Sopralluogo, rilievo, accesso uffici, redazione tavole tecniche): €4.500,00 Diritti di segreteria: €100,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di un locale lavanderia, adiacente il garage. Tale locale da progetto di Ristrutturazione e Ampliamento sarebbe dovuto essere demolito (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001).



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria, stante la possibilità di aumentare ulteriormente la cubatura.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese tecniche (sopralluogo, rilievi, accesso uffici, progetto): €4.500,00 Diritti di segreteria: €100,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la presenza di una piscina di 128 mq (8mt *16mt) (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi (già calcolato dallo scrivente in data 29/11/2019 su richiesta del Giudice): €12.600,00

Incremento 20% anno 2023 per **demolizione e ripristino dello stato dei luoghi:** €2.520,00.

In data 07/02/2019 è stato presentato una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per la realizzazione di una Piscina privata di pertinenza esclusiva dell'abitazione di proprietà in via Vecchia Comunale Maglie-Morigino n.28 N.C.E.U. fg 5 ppc. 272 sub. 3. Ai sensi dell'art. 20 co. 6 DPR 380/01 il Responsabile P.O. 5° Settore Urbanistica, esprime "PARERE CONTRARIO poiché l'area interessata dall'accertamento di conformità proposta ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 è tipizzata dal PRG vigente quale Zona Artigianale perpetrata all'interno del Comparto 25".

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è Strada Prov.le Maglie - Corsi, n. 7. L'indirizzo presente in Ufficio Tecnico del Comune di Maglie è Via Vecchia Comunale Maglie- Morigino, n° 28 L'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento è strada provinciale Maglie-Corsi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Agenzia del Territorio a titolo gratuito

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Variazione toponomastica

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrica, diversa distribuzione degli spazi interni (scala interna di accesso al piano interrato in posizione differente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni'.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Spese tecniche di regolazione catastale: €450,00



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

Spese di presentazione DOCFA: € 50,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Prezzo base: € 308.278,00; Rilancio minimo: € 3.000,00; Cauzione: € 10% del prezzo offerto

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

LOTTO 3:

TERRENO in fascia di rispetto a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per il 94% circa Zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale;
- per il 6% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

Per le specificità delle aree in oggetto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione Peritale

Presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: autoctone, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: gramignone, arboree: alberi da frutto.

Il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 12/07/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 164 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 1655, reddito agrario 5,56 €, reddito dominicale 10,68 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/2000 Pratica n. 257181 in atti dal 10/11/2000 (n. 41.1/1989)

Coerenze: La p.lla 164 confina a N-E con la p.lla 249 di altra proprietà, a S-E con la p.lla 772 di altra proprietà a S con la p.lla 506 di proprietà di terzi (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio), a O con la p.lla 271 della stessa proprietà.

Pratiche edilizie: Nessuna informazione aggiuntiva

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

Prezzo base: €. 34.000,00; Rilancio minimo: €. 1.000,00; Cauzione: €. 10% del prezzo offerto

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. **Flavia Bonfantini** del 22/09/2023, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

b) Visto l'art. **591bis** c.p.c. delega all'Avv. **Mimmo Renna** con studio in Lecce alla via G. Oberdan n. 11, tel. 0832.311224, e – mail: avv.mimmorenna@gmail.com, pec: renna.mimmo@ordavvle.legalmail.it, il **compimento delle attività** previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:

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

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

- inserzione sul sito internet www.oxanet.it
- inserzione sul sito internet www.asteannunci.it
- inserzione sul mensile Vendite giudiziarie
 - inserzione su Tuttomercato (Nuovo Quotidiano di Puglia).

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

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet
- ad Asteannunci
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie
- alla Piemme (concessionaria della pubblicità del Nuovo Quotidiano di Puglia) tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di:

Banca Popolare Pugliese

il predetto creditore pignorante, entro il termine di giorni quindici dalla data odierna, dovrà effettuare un bonifico bancario sull'IBAN del conto corrente intestato alla procedura. L'importo da bonificare, pari ad **€ 900,00** (considerato che al momento il contributo alla pubblicazione sul PVP è pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita), sarà utilizzato dal professionista delegato per il pagamento della pubblicità sul “portale della vendite pubbliche” e per le eventuali altre



spese di procedura. Il professionista delegato, pertanto, è autorizzato fin d'ora a prelevare le somme che si renderanno necessarie alla pubblicazione dell'avviso sul PVP, per ogni tentativo di vendita. Le restanti inserzioni pubblicitarie, invece, saranno direttamente pagate dal creditore pignorante ai soggetti che cureranno la suddetta pubblicità. In caso di insufficienza del suddetto fondo spese (a causa di più aste andate deserte) il professionista delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere un'integrazione dello stesso al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo (qualora quest'ultimo voglia dare impulso alla procedura, in caso di rinuncia da parte del primo pignorante).

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

Sui siti Internet Oxanet.it e Asteannunci.it 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 ricevimento del fondo spese di procedura e dovrà indicare:**

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

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

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



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- **le operazioni relative alla vendita:**

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



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

- ***in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;***
 - ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
 - le operazioni relative al decreto di trasferimento;
 - la redazione del progetto di distribuzione;
 - la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 3 n. 3 e co. 5 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.
 - subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:
 - per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso Banca Intesa) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto / conto corrente acceso presso la banca scelta dall'ausiliario;
 - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.
- c) 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



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, **per la promessa** (da parte di quest'ultimo offerente) **del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.**

P.Q.M.

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

➤ **Il custode:**

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

Dispone che il custode:

- **provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura se soggetti diversi dal debitore;**
- qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifichi il precetto per il rilascio né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifichi l'avviso di sloggio e **di immissione in possesso** del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;
- effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente;

- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura;
 - se non dovesse riuscire a liberare l'immobile dopo il primo accesso ne fisserà altri concedendo i termini richiesti da ciascuna situazione con l'**obbligo di liberare l'immobile comunque prima della vendita**; si precisa che l'attività del custode finalizzata al rilascio, ai sensi dell'art. 560 cpc, continuerà anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano;
 - per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è autorizzato ad avvalersi di un fabbro, dell'ausilio della forza pubblica da allertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio;
 - ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione con la facoltà, in caso i beni mobili dovessero avere una utilità, previa valutazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie o di altro ausiliario, di donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da egli stesso individuati, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
 - scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili);
 - Il custode renderà conto della sua attività depositando apposita relazione in via telematica con periodicità semestrale e relazione finale allegata alla propria istanza di liquidazione del compenso, in ogni caso depositerà relazione in qualsiasi momento della procedura se dovesse rendersi necessario far conoscere al Giudice dell'esecuzione situazioni particolari.
- Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che **il rilascio degli immobili** sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) **una o più offerta**, da parte di persona diversa dal debitore:



nr. 123/2014 (vi è riunita la RGE 1031/13) R.G.E.Imm.

- **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.

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

fissa l'udienza del **20.03.2024**, ore **10:00**

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

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

Lecce, 18.12.2023

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Antonio Barbetta



