



P.E. nr. 804/2016 R. G. Esec. Imm.

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

promosso da

Banca Intesa San Paolo - ()

con l'intervento di

nei confronti di

- ()

- Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe
- Vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.
- Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate
- Visto l'art. 568 cpc e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo
- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito
- Considerato che, nonostante la nuova formulazione dell'art. 569 comma 4 c.p.c. preveda che: *“il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, e nei casi previsti l'incanto, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*, alla data odierna la Sezione Commerciale del Tribunale di Lecce sta elaborando un'ordinanza che rispetti la nuova normativa ed in particolare il Decreto del

Ministro della Giustizia n.32/2015 “Regolamento recante le regole tecniche ed operative per lo svolgimento delle vendite dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche”,

P.Q.M.

- a) Visti gli artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc per non pregiudicare gli interessi dei creditori o il sollecito svolgimento della procedura;
ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni:

Lotto 1 (in perizia):

A) Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Vanini a Squinzano (73018)LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a , classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra e Primo per una porzione, è identificato al numero 10 e sviluppa una

superficie reale lorda di 203.47 mq una superficie reale netta di 176.43 mq una superficie potenziale di pavimento di 168.63 mq.

Il lotto su cui sorge l'edificio si sviluppa tra via Vanini e via Lecce. Possiede due ingressi ed è posto in continuità ad altri fabbricati. Un cortile interno divide l'edificio in due blocchi, di cui quello verso via Vanini risulta composto da due livelli, il blocco verso via Lecce è composto da un solo piano con stanze dotate di volte a stella.

Identificazione catastale:

foglio 34, particella 185, 323, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 328,98, derivante da Atto di compravendita.

Pratiche edilizie:

Codice identificativo: n.3607 intestato a per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di Modifica fabbricato per civile abitazione, Rilasciata il 05/03/2001 al numero di protocollo 3607.

Prezzo base: € 123.092,18; **Rilancio minimo:** € 1.000,00; **Cauzione:** € 12.400,00

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

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch. Bramato Alessandra 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.

a) Visto l'art. **591bis** c.p.c. delega all'**Avv. Valerio Centonze** con studio in Lecce (Le) alla via Montello n. 13/A, tel. 335/5221822, e-mail valeriocentonze@gmail.com, pec centonze.valerio@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 c.p.c.

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 sui quotidiani locali:
 - Tuttomercato (Nuovo Quotidiano di Puglia): per le procedure con il numero di ruolo dispari;
 - Gazzetta del Mezzogiorno: per le procedure con il numero di ruolo pari;

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

Egli indicherà inoltre:

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

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di: Banca Intesa San Paolo.

il predetto creditore pignorante, entro il termine di giorni quindici dalla data odierna o dalla data di comunicazione ad opera del professionista delegato, dovrà effettuare un bonifico bancario sull'IBAN del conto corrente ovvero del libretto bancario che il professionista delegato chiederà, con separata istanza, l'autorizzazione ad aprire presso un istituto bancario a sua scelta. L'importo da

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

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

Sul **sito Internet** dovranno essere inseriti:

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

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

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

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

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

degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria**.

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

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- **le operazioni relative alla vendita:**

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

in favore del migliore offerente (le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere almeno pari al rilancio minimo stabilito con la presente ordinanza; nel caso di mancanza di adesioni alla gara, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

- **in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo):** *il professionista delegato disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto; In caso di mancata vendita nonostante l'espletamento di almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto (i ribassi si effettueranno anche se l'immobile non è stato ancora liberato), il professionista delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione affinché decida sul da farsi ed eventualmente fissare il prezzo di vendita ridotto fino al limite della metà.*
 - **in caso di vendita di più lotti,** *il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;*
- **ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;**
 - **le operazioni relative al decreto di trasferimento;**
 - **la redazione del progetto di distribuzione;**
 - **la redazione del verbale di vendita** (art. 591bis co. 3 n. 3 e co. 5 c.p.c.) **con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.),** attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.
- **subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:**
- per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto / conto corrente da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario;
 - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

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

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

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

P.Q.M.

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

➤ **Il custode:**

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

➤ **Dispone che il custode:**

- **provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti** senza titolo opponibile alla procedura **se soggetti diversi dal debitore;**
- qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifichi il precetto per il rilascio né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifichi l'avviso di soggio e **di immissione in possesso** del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;
- effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore precedente
- 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 alertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio.
- ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato

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

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

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

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

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

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

fissa l'udienza del **15 novembre 2018 ore 9,20**

- 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, lì 9.07.2018

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Sergio MEMMO

