



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
N. 298/2025 R.G.E. IMM.

Il Giudice dell'Esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18.2.2026

rilevato che all'udienza 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 **18.11.2025**, il G.E. ha nominato quale custode in sostituzione, il **dott. Alessandro De Rinaldis**, 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 di parte 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. Brizio Campanelli depositata in data 18.1.2026**, da intendersi qui integralmente richiamata nel suo contenuto,

LOTTO 1 – Il lotto si compone di due immobili:

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Le)
- fraz. Merine alla piazza Maria SS. Assunta 5 – 6, della superficie commerciale di mq. 32,00.

Trattasi di un appartamento monovano sito nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, in Piazza Maria Santissima Assunta n. 5, privo di servizio igienico e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione, posto al piano terra.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lizzanello (Le) al foglio 9, p.lla 51, sub. 1, ctg. A/5, classe 3, vani 1, superficie catastale totale 34 mq., piano T, R.C. € 25,82.

B - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Le) – fraz. Merine alla piazza Maria SS. Assunta 5 - 6, della superficie commerciale di mq. 46,00.

Trattasi di un appartamento monovano sito nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, in Piazza Maria Santissima Assunta n. 6, privo di servizio igienico e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione, posto al piano terra.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lizzanello (Le) al foglio 9, p.lla 51, sub. 2, ctg. A/5, classe 4, vani 1, superficie catastale totale 49 mq., piano T, R.C. € 30,47.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie.

Relativamente al Corpo A, rispetto alla planimetria catastale dell'immobile costituente tale Corpo, depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate il 09.12.1939 e, quindi, assumibile quale stato dei luoghi legale, sono risultate realizzate, al suo interno, due tramezzature e, inoltre, l'immobile è risultato fuso, mediante apertura di dim. 1,95x2,30, con l'immobile costituente il Corpo B. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 – DPR 380/2001).

Relativamente al Corpo B, rispetto alla planimetria catastale dell'immobile costituente tale Corpo, depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate il 09.12.1939 e, quindi, assumibile quale stato dei luoghi legale, è risultata presente, lungo il prospetto su Piazza Maria SS. Assunta, una finestra a destra della porta di ingresso, guardando la stessa

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

dalla piazza, di dim. ml. 1,23x1,00(h), e, inoltre, l'immobile è risultato fuso, mediante apertura di dim. 1,95x2,30, con l'immobile costituente il Corpo A (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - DPR 380/2001).

CONFORMITA' CATASTALE. Non risultano difformità catastali; gli immobili costituenti il lotto n.1 sono stati entrambi realizzati antecedentemente al 1967.

PRATICHE EDILIZIE: Non risultano pratiche edilizie.

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AI SENSI DELL'ART. 571 CPC	RILANCIO
€. 25.800,00	€. 19.350,00	€. 1.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 2 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Le), alla via Alcide De Gasperi 34, della superficie commerciale di mq. 61,00.

L'appartamento è sito in zona centrale di Lizzanello, a circa 100 metri dalla piazza principale dell'abitato, al primo ed ultimo piano di un fabbricato la cui costruzione, avviata nel 1977, è stata portata alla sua attuale consistenza nell'anno 2009; esso si raggiunge mediante scala corrente in un vano il cui piano terra è in comune con l'immobile, sito a tale livello, di proprietà di terzi e non staggitto, cui si accede dall'interno del vano scala, ed è costituito da vani che, secondo il progetto allegato alla Denuncia Di Inizio Attività depositata al Comune di Lizzanello il 19.11.2009 con prot. 10827 dovevano essere adibiti ad ingresso, soggiorno, corridoio - disimpegno, camera da letto, bagno e cucina, ma, che in effetti, alla data del sopralluogo, sono risultati adibiti a vani studio, in luogo del soggiorno e della cucina, ad archivio, in luogo della camera da letto, mentre sono risultati conformi al progetto allegato alla D.I.A il corridoio - disimpegno ed il bagno.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lizzanello (Le) al foglio 24, p.lla 377, sub. 3, ctg. A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 67, piano 1, R.C. € 142,54.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie. Lungo la parete di prospetto su via A. De Gasperi è stata realizzata un'unica portafinestra, con vetro centrale apribile e vetri laterali fissi, invece della portafinestra e della finestra previste nel progetto allegato alla D.I.A. prot. 10827 del 19.11.2009 e, inoltre, il balcone lungo via A. De Gasperi è stato realizzato di forma trapezoidale invece che rettangolare. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001).

CONFORMITA' CATASTALE. Sono state rilevate le seguenti difformità. All'Ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate risultata depositata la planimetria catastale dell'immobile, data 19.12.1996, non aggiornata con le modifiche apportate in virtù della D.I.A. prot. 10827 del 19.11.2009.

ALTRE CONFORMITA'. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Il vano destinato a cucina nel progetto allegato alla Denuncia Di Inizio Attività depositata al Comune di Lizzanello il 19.11.2009 con prot. n. 10827 è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in progetto, utilizzando il lastricato solare di vano di pertinenza dell'immobile sito a piano terra (non staggito). (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001);
- Alla data del sopralluogo non è risultata installata la ringhiera di protezione sul balcone lungo via A. De Gasperi.

PRATICHE EDILIZIE: Risultano le seguenti pratiche edilizie.

Concessione edilizia n. 93 per lavori di costruzione immobile costituito da piano terra e da

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

primo piano, rilasciata il 26/06/1977 con il n. 93 di protocollo.

Denuncia di inizio attività n. 10827 per lavori di ampliamento di una abitazione civile via A. De Gasperi 34 - P. 1° - Lizzanello., presentata il 19/11/2009 con il n. 10827 di protocollo.

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AI SENSI DELL'ART. 571 CPC	RILANCIO
€. 38.184,00	€. 28.638,00	€. 1.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 3 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Le), alla via Cosimo De Giorgi 18, della superficie commerciale di 203,00 mq.

L'immobile è sito nel centro storico di Lizzanello, al primo piano di un fabbricato, edificato nel XIX secolo, ubicato in una strada dipartente dalla piazza principale dell'abitato; esso, come rilevato nel corso del sopralluogo, è tuttora sottoposto a lavori di efficientamento energetico, in virtù di C.I.L.A. SUPERBONUS depositata al Comune di Lizzanello il 30.11.2021, i quali sono stati eseguiti sino al completamento dell'intonaco interno; ad avvenuta ultimazione dei lavori, per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo e dall'esame del progetto allegato alla C.I.L.A., l'immobile, il quale si raggiunge, da via C. De Giorgi, mediante scala a suo uso esclusivo, sarà costituito dal vano ingresso, dal tinello, dalla cucina, da cinque vani e da tre bagni e sarà dotato di balcone aggettante lungo via C. De Giorgi e di terrazza posteriore.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lizzanello (Le) al foglio 25, p.lla 564, sub. 3, ctg. A/2, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 203, piano 1, R.C. € 570,68.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie. Le difformità rilevate nell'appartamento costituente il Lotto n. 3 rispetto alla pianta

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

di progetto allegato alla CILA SUPERBONUS depositata al Comune di Lizzanello il 30.11.2021 con prot. n. 15946 riguardano l'avvenuta realizzazione, al suo interno e senza apportare modifiche di prospetto, di n. 2 ambienti, da destinare a bagni e di un ambiente da destinare a vano guardaroba. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001).

CONFORMITA' CATASTALE. Sono state rilevate le seguenti difformità. La pianta dell'immobile costituente il Lotto n. 3 rilevata nel corso del sopralluogo è difforme rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate.

PRATICHE EDILIZIE: Risultano le seguenti pratiche edilizie.

CILA SUPERBONUS - Comunicazione di inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34 del 2020. n. 15946 per lavori di isolamento termico a cappotto delle pareti esterne e delle coperture dell'appartamento, sostituzione degli infissi esterni, realizzazione di Impianto fotovoltaico da 5,8 kw, sostituzione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore e ventilconv, presentata il 30/11/2021 con il n. 15946 di protocollo,

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AI SENSI DELL'ART. 571 CPC	RILANCIO
€. 131.180,00	€. 98.385,00	€. 2.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 4 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lizzanello (Le), alla via Cosimo De Giorgi 10, della superficie commerciale di 71,00 mq.

L'immobile è sito nel centro storico di Lizzanello, tuttora inutilizzato, al piano terra di un fabbricato, edificato nel XIX secolo, ubicato in una strada dipartente dalla piazza principale dell'abitato; esso è costituito da un vano anteriore, al cui centro è un portale tra i due pilastri

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

portanti le volte, e da un vano posteriore, diviso in due porzioni da muro di altezza pari a ml. 2,50, collegate tra loro da porta; dal vano posteriore si accede ad un pozzo luce, di dimensioni, in senso ortogonale all'appartamento, superiori a quelle legali, all'interno del quale dovrà essere realizzata una parte che riporti la superficie del pozzo luce a quella legale. L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Lizzanello (Le) al foglio 25, particella 564, sub. 1, ctg. A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 71, piano T, R.C. € 77,47.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie. L'immobile costituente il Lotto n. 4 è risultato difforme rispetto alla planimetria catastale, ad esso relativa, depositata presso l'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate il 21.01.2021 con prot. n. LE0006976 con la motivazione " VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2512.1/2021)", su incarico dei danti causa dell'attuale proprietario, eseguito, il quale può essere considerato lo stato dei luoghi legale dell'immobile staggito; tali difformità consistono nell'avvenuta realizzazione di una parete nel vano posteriore, di h ml. 2,50, che divide in due porzioni tale vano, e della parete di confine Ovest del pozzo luce a distanza di ml. 2,87 dalla porta attraverso la quale si accede al pozzo luce, mentre tale parete, nella planimetria catastale è ubicata ml. 1,20 dalla porta suddetta. Nell'immobile, inoltre, sono risultate presenti n. 2 tubazioni in PVC, che devono essere rimosse, la cui installazione ha comportato la realizzazione di n. 2 fori nelle volte di copertura, che devono essere chiusi (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001).

CONFORMITA' CATASTALE. Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'immobile costituente il Lotto n. 4 tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate non è conforme allo stato dei luoghi effettivo in quanto non riporta la parete divisoria del vano posteriore.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

PRATICHE EDILIZIE: Risultano le seguenti pratiche edilizie.

CILA SUPERBONUS - Comunicazione di inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34 del 2020. n. 15946 per lavori di efficientamento energetico comunque riguardanti solo l'immobile costituente il Lotto n. 3, presentata il 30/11/2021 con il n. 15946 di protocollo.

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AI SENSI DELL'ART. 571 CPC	RILANCIO
€. 21.350,00	€. 16.013,00	€. 1.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 5 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito a Melendugno (Le) – fraz. San Foca alla via Vincenzo Bellini (ang. via Duca D'Aosta). 11/A, della superficie commerciale di 66,00 mq.

L'appartamento è sito al piano terra di un fabbricato, ricadente in zona semicentrale della località San Foca del Comune di Melendugno, a circa 170m. dal mare, costituito da un nucleo edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso e da successivi ampliamenti, realizzati in parte nella seconda metà degli anni '70, sempre del secolo scorso, ed in parte sino all'anno 2009; esso è attualmente costituito da una porzione accessibile dal civico n. 11/A di via Bellini e da due porzioni accessibili esclusivamente dall'interno dell'immobile, non staggitto, catastalmente identificato, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 4 della particella n. 592, attraverso aperture realizzate in seguito a lavori eseguiti in virtù della C.I.L.A. depositata al Comune di Melendugno l'11.11.2020 con prot. n. 20185 ed ultimati il 15.06.2021, come da dichiarazione depositata al Comune suddetto l'01.12.2021; al fine di realizzare una ristrutturazione dell'appartamento costituente il Lotto 5 che consenta la sua utilizzazione indipendentemente dal subalterno n. 4, è necessario, prioritariamente, chiudere le tre aperture che pongono in collegamento i subb. 6 e 4, aprire una porta tra il Vano 1 ed il Vano 2 e rimuovere le due

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

tramezzature che tuttora separano il Vano 2 ed il Vano 3 dal vano destinato a ripostiglio nel progetto allegato alla C.I.L.A. suddetta, realizzare la parete divisoria nello scoperto interno al fabbricato, dove indicato nella pianta allegata Sub. 49, e, inoltre, al fine di poter ottenere l'agibilità, a lavori ultimati, riaprire la finestra del bagno 2; ad avvenuta ultimazione degli interventi suddetti, l'appartamento costituente il Lotto 5 sarà costituito da tre vani e da tre bagni e sarà dotato di spazio scoperto di sua pertinenza esclusiva.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Melendugno (Le) al foglio 19, p.lla 592, sub. 6, ctg. A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 66, piano T, R.C. € 271,14.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie. La porzione del piano terra del fabbricato costituita dall'appartamento che rappresenta il Lotto 5, è interessata da difformità, rispetto al progetto allegato alla C.I.L.A. depositata al Comune di Melendugno l'11.11.2020 con prot. n. 20185, i cui lavori sono stati ultimati il 15.06.2021, come da dichiarazione depositata al Comune suddetto l'01.12.2021 dal committente e dal direttore dei lavori, consistenti nella chiusura delle finestre dei bagni 1 e 2, nella chiusura della finestra, già esistente lungo via Vincenzo Bellini, che avrebbe fornito illuminazione e ventilazione naturale al bagno 3, e, inoltre, nell'avvenuta copertura in legno della zona di ingresso all'appartamento. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001).

CONFORMITA' CATASTALE. Sono state rilevate le seguenti difformità. La ristrutturazione dell'immobile, costituente il Lotto 5, censito, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, rappresentata nella planimetria, ad esso relativa, tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, è differente dalla ristrutturazione da esso assunta in seguito agli interventi eseguiti in base al frazionamento operato in virtù della C.I.L.A. depositata al Comune suddetto l'11.11.2020 con prot. n. 20185 e dalla strutturazione che esso assumerà

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

in seguito alla esecuzione dei lavori indicati dallo scrivente per rendere fruibile l'immobile.

PRATICHE EDILIZIE: Risultano le seguenti pratiche edilizie.

Licenza edilizia rilasciata il 23/05/1962.

Concessione edilizia n. 1/78 rilasciata il 23/10/1978.

Permesso di costruire n. 233/2007 per lavori di demolizione e rifacimento solai dell'appartamento - ampliamento al primo piano, rilasciata il 27/12/2007 con il n. 233/2007 di protocollo.

Certificato di agibilità n. 79/2009 per lavori di sostituzione del solaio di copertura del piano terra e di ampliamento a primo piano., agibilità del 30/11/2009 con il n. 79/2009 di protocollo. Con il certificato rilasciato il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno ha dichiarato agibile, tra gli altri, l'appartamento, censito nel Catasto Fabbricati di Melendugno quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, costituente il Lotto n. 5.

Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 20185 per lavori di unificazione di due appartamenti a piano terra - variazione per diversa distribuzione interna ai piani T e 1° - rifacimento di tutti gli impianti - opere di divisione interna al piano 1°, presentata il 11/11/2020 con il n. 20185 di protocollo di protocollo.

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AI SENSI DELL'ART. 571 CPC	RILANCIO
€. 47.860,00	€. 35.895,00	€. 1.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 6 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Melendugno (Le) – fraz. San Foca, alla via Vincenzo Bellini 13, della superficie commerciale di 108,00 mq.

L'appartamento è sito al primo piano di un fabbricato, ricadente in zona semicentrale della

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

località San Foca del Comune di Melendugno, a circa 170m. dal mare, costituito da un nucleo edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso e da successivi ampliamenti, realizzati in parte nella seconda metà degli anni '70, sempre del secolo scorso, ed in parte sino all'anno 2009; esso si raggiunge mediante scala, a suo uso esclusivo, dipartente dal civico n. 13 di via Bellini, ed è costituito da terrazza antistante, ove giunge la scala, da cui è possibile l'affaccio lungo via Bellini, dal vano ingresso – soggiorno – pranzo, con angolo cottura, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio, ed è dotato di balcone, aggettante lungo via Duca D'Aosta, al quale si accede dal vano ingresso - soggiorno – pranzo.

L'immobile è catastalmente così individuato nel N.C.E.U. del Comune di Melendugno (Le) al foglio 19, p. lla 592, sub. 7, ctg. A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 108, piano 1, R.C. € 325,37.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Sono state rilevate le seguenti difformità:

A) Copertura di una porzione della terrazza a livello di pertinenza con tettoia in legno sottostante la quale è stata realizzata una doccia con pareti perimetrali di fette di conci di tufo. B) Chiusura, con muratura di una porzione della finestra che fornisce illuminazione e ventilazione alla camera da letto matrimoniale. C) Realizzazione di un ripostiglio al termine del corridoio della zona notte, utilizzando parte della superficie del vano letto. – D) Modifica del balcone lungo il prospetto su via Duca D'Aosta. E) Copertura in legno della zona, a piano terra, di ingresso alla scala che ad esso conduce (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001).

CONFORMITA' CATASTALE. Sono state rilevate le seguenti difformità. La planimetria catastale dell'appartamento tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate è difforme rispetto allo stato dei luoghi effettivo e regolarizzabile.

PRATICHE EDILIZIE: Risultano le seguenti pratiche edilizie.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

Licenza edilizia rilasciata il 23/05/1962.

Concessione edilizia n. 1/78 rilasciata il 23/10/1978.

Permesso di costruire n. 233/2007 per lavori di demolizione e rifacimento solai dell'appartamento - ampliamento al primo piano, rilasciata il 27/12/2007 con il n. 233/2007 di protocollo.

Certificato di agibilità n. 79/2009 per lavori di sostituzione del solaio di copertura del piano terra e di ampliamento a primo piano., agibilità del 30/11/2009 con il n. 79/2009 di protocollo. Con il certificato rilasciato il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno ha dichiarato agibile, tra gli altri, l'appartamento, censito nel Catasto Fabbricati di Melendugno quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, costituente il Lotto n. 5.

Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 20185 per lavori di unificazione di due appartamenti a piano terra - variazione per diversa distribuzione interna ai piani T e 1° - rifacimento di tutti gli impianti - opere di divisione interna al piano 1°, presentata il 11/11/2020 con il n. 20185 di protocollo di protocollo.

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AI SENSI DELL'ART. 571 CPC	RILANCIO
€. 147.220,00	€. 110.415,00	€. 2.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., il dott. Alessandro De Rinaldis;

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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL quale gestore della vendita telematica, con il sito portale www.fallcoaste.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.)

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

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 € 400,00 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, ove far bonificare le somme destinate a fondo spese e le somme per la pubblicazione sul PVP, 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 e/o spese di procedura (bolli, notifiche, accertamenti ipo-catastali, richiesta certificato destinazione urbanistica, etc.); su detto conto corrente 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:

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i 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 procedente 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 procedente;
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.;

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 IT71X0306911884100000010203 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 2000, 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.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>

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:**

° 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*;

- *fallcoaste.it*;

- *astegiudiziarie.it*

nonché all'indirizzo del gestore designato per la vendita;

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

- ☐ sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia")

This document was truncated here because it was created in the Evaluation Mode.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit: <https://products.aspose.com/words/>