



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 53 / 2002 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione

Letti gli atti e sciolta la riserva (verb. 5/11/2014);

ritenuta l'opportunità per la procedura di delegare un professionista per il compimento delle operazioni di vendita in sostituzione di quello precedentemente nominato, che ha rinunciato per la sopravvenuta cessazione dell'attività professionale;

applicati gli artt. 559 - 569 - 591 bis c.p.c., 179 *ter* disp. att. c.p.c.;

p.q.m.

I.- AUTORIZZA la **vendita** nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), **delegando**, in sostituzione del Notaio E. Trono, l'Avv. Vincenzo RAGNI, con studio in Bari, il quale dovrà procedere alla vendita senza incanto e successivamente, ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 569, co. 3, c.p.c., a quella con incanto, presso il proprio studio, con esaurimento dell'intero incarico nel termine di **24 mesi** dalla comunicazione o dalla presa visione della delega (proroghe del termine dell'incarico potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

L'efficacia della presente autorizzazione alla vendita è comunque sottoposta alla condizione della avvenuta notifica a cura del creditore diligente o del delegato dell'**avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.** Il Delegato ne dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

II.- DISPONE che, nel provvedere agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. (**avviso di vendita**), il Delegato si attenga, quanto all'indicazione del **prezzo-base**, alla stima depositata dall'Esperto.

III.- DISPONE che, per la **vendita senza incanto**, le offerte dovranno essere presentate secondo le modalità precisate come di seguito.

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato per la vendita, entro l'ora stabilita del giorno precedente la data della vendita secondo le modalità previste dall'ultimo comma dell'art. 571 c.p.c..

2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all' eventuale gara (se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione



del giudice tutelare), nonché una fotocopia del documento di identità;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 90 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 90 giorni dalla aggiudicazione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima .

3. Con l'offerta dovranno essere effettuati depositi mediante assegni circolari (da inserire nella busta chiusa) di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

4. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c.

5. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione all'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della gara di cui al punto 6 non venga offerto un prezzo maggiore. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nelle forme prescritte dal professionista e nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

7. E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine all' offerta.

8. Posto che nella vendita senza incanto l'offerta è depositata in busta chiusa senza identificazione della procedura esecutiva, il professionista, ove risulti delegato per più di una procedura, dovrà fissare per lo stesso giorno la vendita senza incanto per almeno due procedure, in modo da non permettere che con il deposito dell'offerta sia identificata la procedura alla quale la stessa si riferisce; eventuali istanze di assegnazione saranno accoglibili soltanto nel caso in cui la vendita con incanto non abbia luogo per mancanza di offerte e dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data dell' incanto.

IV.- DISPONE che il professionista delegato, ove proceda alla **vendita con incanto**:

1. si attenga a quanto prescritto dall'art. 576 c.p.c. per la fissazione degli incanti;

2. nel caso in cui anche la vendita con incanto risulti deserta, possa fissare un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente e, in tal caso, proceda con le modalità della vendita senza incanto e, eventualmente, della vendita con incanto, rispettando l'alternanza del sistema di vendita per ogni riduzione successiva del prezzo;

3. per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, faccia applicazione delle norme processuali.



V.- DISPONE che il Delegato, dopo l'**inutile esperimento di almeno quattro tentativi di vendita** (ciascuno con l'alternanza senza e con incanto), ne farà **relazione al G.E.**, evidenziando eventuali ragioni di fatto che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

VI.- DISPONE che della vendita sia data **pubblica notizia** secondo le modalità seguenti:

1. almeno settanta giorni prima della data della vendita, il professionista delegato dovrà richiedere direttamente allo staff della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presente presso la Cancelleria EEII del Tribunale di Bari (Piazza De Nicola piano 2° stanza Y, email: esecuzioni.bari@astegiudiarie.it; orario: lun-ven, dalle 9.00 alle 12,00), la pubblicazione della vendita sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it, la cui gestione tecnica è affidata alla società. La richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti. Il professionista delegato è tenuto a compilare e sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione presente sul sito www.astegiudiziarie.it, nella sezione "Modalità di pubblicazione" ("modulo di pubblicazione su internet"), che consegnerà unitamente all'avviso di vendita, allo staff della società presente presso la Cancelleria EEII del Tribunale. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata a cura di Aste Giudiziarie almeno 60 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal professionista incaricato. Il professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo alla email inviata dallo staff di Astegiudiziarie.it all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato;

2. almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita stessa (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, cpc, a cura (al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità) di Edicom Finance s.r.l., via De Gemmis n. 45, 70124 Bari, tel. 080/5968403- fax 080/5571665, e-mail info.bari@edicomsrl.it, che provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita - in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo -, nonché sul quindicinale "La rivista delle aste giudiziarie" almeno 45 giorni prima della vendita; invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;

3. è in facoltà del creditore istante procedere alla pubblicazione anche sul sito www.gdmland.it della Publikompass s.p.a. (filiale di Bari, via Amendola n.66/5, tel. 080/5485.111, fax 080/5482832);

4. ove il prezzo base del singolo bene pignorato sia superiore ad € 150.000,00, della vendita del medesimo bene sarà data notizia anche a mezzo dei canali televisivi in assegnazione a Telenorba S.P.A. ed Edicom TV s.r.l. tramite, rispettivamente, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a. ed EDICOM FINANCE s.r.l.u. alle condizioni richiamate nelle convenzioni del 16/10/2012. La pubblicità verrà effettuata solo prima della vendita senza incanto.

VII.- AUTORIZZA il professionista delegato a depositare le **somme versate dall'aggiudicatario**



su un **conto** da aprirsi presso un Istituto di Credito a sua scelta.

VIII.- DISPONE che nell'avviso della vendita si informi dell'esistenza di apposita **convenzione per la concessione di mutui ipotecari** per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti, fornendo il relativo elenco delle banche, e che le spese di cancellazione delle formalità gravanti sul bene sono a carico della procedura.

IX.- DISPONE che l'istanza di **liquidazione dei compensi**, con la documentazione da allegarsi, venga depositata dal professionista delegato immediatamente prima della formazione del progetto di distribuzione, completo dell'attestazione circa la conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio.

X.- DETERMINA in euro 1.500,00 il **fondo spese** che il creditore istante deve anticipare al professionista nel termine di giorni quaranta dalla comunicazione della presente ordinanza se pronunciata fuori udienza, ovvero dalla data di comunicazione al solo professionista se resa in udienza. In caso di omesso versamento dell'acconto trova applicazione l'art. 5, secondo comma, D.M. n. 313/1999.

XI.- NOMINA **custode**, ove non sia stato già precedentemente officiato altro professionista, il medesimo professionista delegato, il quale potrà avvalersi di Edicom srl - I.V.G. per curare le visite. Il custode predisporrà altresì l'ordine di rilascio dell'immobile, qualora non risulti abitato dal debitore o occupato da terzi in base a titolo opponibile alla procedura, e lo trasmetterà al G.E. per la sottoscrizione. L'esecuzione dell'ordine, a cura dello stesso delegato, avverrà comunque non oltre l'aggiudicazione, previa interlocuzione con il G.E.

XII.- MANDA al custode di svolgere l'**incarico** secondo le **modalità** di seguito precisate:

1. effettui al più presto, e comunque entro 15 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. Comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene. Il custode segnalerà immediatamente al Giudice della esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

2. riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto postale o conto corrente intestato alla procedura; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale che inviterà a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;

3. accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari



perché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta fornirà copia della ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. Preciserà se richiesto gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. . Il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

4. al fine di consentire le visite di cui al punto precedente e di eseguire ogni altro adempimento inerente la gestione e la conservazione che richieda l'accesso al bene, si avvarrà, in caso di assenza, rifiuto o mancata collaborazione del debitore o del terzo occupante in base a titolo non opponibile alla procedura, pur tempestivamente preavvertito (ove possibile in forma scritta), dell'assistenza della Forza pubblica e di un fabbro, avendo cura, laddove sia opportuno provvedere alla sostituzione della serratura della porta d'ingresso, mettere a disposizione del debitore le nuove chiavi, salvo l'eventuale, separato ordine di liberazione ex art.560 co.3 c.p.c.;

5. il custode coordinerà la propria attività con quella del Delegato ove trattasi di soggetti distinti;

6. il creditore procedente o surrogante anticiperanno o rimborseranno a richiesta del Custode le spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico;

7. il custode presenterà un rendiconto annuale ed uno finale con relazione sull'attività svolta;

8. il compenso finale sarà liquidato dal Ge, salvi eventuali acconti su richiesta.

XIII.- DISPONE che, **a vendita avvenuta**, il professionista:

1. proceda all'**estinzione del conto corrente** aperto per la procedura - ove lo stesso non sia già vincolato e aperto presso la BNL, agenzia Palazzo Giustizia Bari - depositando il residuo su conto corrente B.N.L. vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (la documentazione relativa sarà depositata in cancelleria al momento del deposito delle quietanze di pagamenti ovvero della scadenza del termine per le osservazioni al riparto, senza che osservazioni siano state proposte);

2. formi quindi il **progetto di distribuzione**, nel quale riporterà quanto liquidato in suo favore dal GE a titolo di compenso e rimborso spese, e ne invii copia ai creditori e al debitore a mezzo di raccomandata con cartolina di ricevimento, fissando un termine per la presentazione di eventuali osservazioni presso il proprio studio, o, in alternativa, convocando le parti per le osservazioni le parti presso il proprio studio;

3. laddove non vi siano osservazioni o risultati comunque l'accordo fra tutte le parti, trasmetta il progetto – completo degli allegati, dell'attestazione sotto la propria responsabilità che non vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto accordo e delle quietanze di pagamento – al G.E., che provvederà ad approvarlo e renderlo esecutivo;

4. all'esito, predisponga quanto necessario al pagamento delle proprie competenze e delle quote, trasmettendo alla cancelleria i relativi provvedimenti di svincolo della somma depositata sul conto corrente o sul libretto;

5. ove vengano presentate osservazioni al progetto e ne sia ritenuta l'opportunità, apporti le modifiche necessarie e proceda ad altra comunicazione alle parti, assegnando il nuovo termine per le osservazioni, ovvero procedendo a nuova convocazione; nel caso di ritenuta invariabilità del



progetto, nonostante le osservazioni, o di persistente dissenso di taluna delle parti dopo le modifiche apportate, trasmetta il progetto con le osservazioni al GE per le sue determinazioni; resta fermo che competerà all'Ufficio del GE, laddove ritenga di apportare variazioni al progetto, provvedere agli adempimenti per la sua approvazione e, qualora non gli siano pervenute le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, operare le liquidazioni d'ufficio ai fini del riparto. Qualora al professionista non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini del riparto.

XIV.- DISPONE la **comunicazione** a cura della Cancelleria della presente ordinanza al professionista delegato, il quale dovrà trasmettere copia del presente provvedimento, unitamente al decreto di liquidazione dei compensi all'esperto ove emanato contestualmente al provvedimento di delega, a mezzo di raccomandata con cartolina di ricevimento alla parte creditrice ed a quella debitrice presso il domicilio che sarà fornito dalla cancelleria. Le operazioni di vendita inizieranno a comunicazione avvenuta.

Della presente ordinanza deve essere data notizia da parte del creditore diligente, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione, ai creditori di cui all' art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

Bari, 22/12/2014

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Antonio Ruffino

