

TRIBUNALE DI FOGGIA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 52/11 R.G. Es. e sciolta la riserva che precede;
vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
sentiti gli interessati;
visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

AUTORIZZA

la vendita del compendio pignorato, delegando il compimento delle relative operazioni al seguente professionista: avv. Fabrizio DE MEO

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

- A) Dopo aver controllato, preliminarmente, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. - segnalando immediatamente a questo giudice quelli mancanti o inidonei e verificando la titolarità dei beni pignorati in capo al soggetto esecutato nonché l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita - il professionista delegato provvederà:
- 1) a determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., anche tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, comma 4, disp. att. c.p.c.;
 - 1-bis) a verificare la sussistenza della certificazione energetica in relazione all'edificio pignorato, provvedendo, in caso di mancanza della stessa, a curarne il relativo rilascio, avvalendosi dell'esperto stimatore, ovvero, qualora egli non sia a tanto abilitato, di altro tecnico di sua fiducia; a fare menzione, nelle formalità pubblicitarie, dell'indice di prestazione energetica del compendio immobiliare staggito, così come risultante dall'attestato di certificazione energetica;
 - 2) a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - a determinare le modalità con cui dovrà essere prestata la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente);
 - a convocare le parti e i creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere all'apertura delle buste (che dovrà avvenire alla presenza degli offerenti), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 - a fissare l'incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c., per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c., ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
 - 3) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
 - 4) alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c.;
 - 5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 - 6) sulle offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;
 - 7) sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c.;
 - 8) a fissare il nuovo incanto e il termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
 - 9) a fissare l'ulteriore incanto, nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
 - 10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 - 11) a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
 - 12) a formare il progetto di distribuzione e a curare gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c.;
 - 13) a ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.
- B) Il professionista delegato provvederà a predisporre l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., nel quale dovranno essere indicati:
- la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale;
 - il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
 - i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
 - il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
 - la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40,

comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47;

-l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);

-la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni.

•Nell'avviso dovrà essere evidenziato che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perchè questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

• Della vendita sarà data pubblica notizia, ALMENO QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA DEL TERMINE FISSATO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C. OVVERO DELLA DATA FISSATA PER L'INCANTO, mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale a cura del professionista delegato;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul sito internet
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, per una sola volta, sui seguenti quotidiani di informazione locali *Il Quotidiano di Foggia* oppure *La Gazzetta del Mezzogiorno*.

Al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, il professionista delegato potrà rivolgersi alla **EDICOM Finance s.r.l.** (tel. 080.5722975, fax 080.5759057, e-mail edicom@edicom.it), che provvederà a curare le attività descritte ai punti nn. 2) e 3) che precedono, alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani nonché, sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le seguenti ulteriori forme di pubblicità complementare:

- 4) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sul sito internet
- 5) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, con foto e/o planimetrie e sintesi della perizia, sul quindicinale "Rivista delle aste giudiziarie";
- 6) invio ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato di una comunicazione (c.d. 'Postal Target') contenente l'estratto dell'avviso di vendita, con foto e/o planimetrie e sintesi della perizia.

A tal fine, ove il professionista delegato ritenga di avvalersi dei servizi offerti dalla **EDICOM Finance s.r.l.**, dovrà trasmettere tempestivamente alla predetta società l'avviso di vendita e la documentazione da pubblicare, in uno dei seguenti modi:

- via e-mail all'indirizzo edicom@edicom.it;
- via fax al numero 080.5759057;
- a mezzo posta o corriere presso l'indirizzo di seguito indicato: **EDICOM Finance s.r.l.**, via San Donà 28/B, 30174 Mestre - Venezia.

In ogni caso, il professionista delegato dovrà curare personalmente l'affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale, come disposto al n. 1) che precede.

SARÀ CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ELIMINARE, DALLA COPIA DELLA RELAZIONE DI STIMA DA TRASMETTERE ALLA SOCIETÀ INCARICATA DELLA PUBBLICITÀ, TUTTI I RIFERIMENTI ALLA PERSONA DEL DEBITORE E DI EVENTUALI SOGGETTI TERZI (I CUI NOMINATIVI DOVRANNO ESSERE OSCURATI CON L'IMPIEGO DI "DONEI ACCORGIMENTI").

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio nonché, ove quest'ultimo abbia inteso avvalersi dei servizi offerti dalla **EDICOM Finance s.r.l.**, telefonando al numero verde 800 630 663; che, inoltre, tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite anch'esse dal professionista delegato presso il suo studio.

C) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle stesse, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso lo studio del professionista delegato (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a TRE mesi dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c..

D) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle eventuali operazioni di incanto nella sala delle udienze pubbliche di questo Tribunale.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta più alta; gli eventuali rilanci dovranno omogeneizzarsi, quanto al tempo di pagamento dal prezzo, alle condizioni proposte dal maggior offerente.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E) Nell'avviso di vendita dovrà essere precisato -in relazione all'eventuale fase dell'incanto- che la cauzione (pari 1/10 del prezzo base d'asta) dovrà essere versata dall'offerente mediante due distinti assegni circolari intestati al professionista delegato: il primo dell'importo di 1/10 della cauzione, il secondo dell'importo di 9/10 della cauzione.

F) Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni -a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax- il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto: l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

*In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo al 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nei casi di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993); il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

G) Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate dal professionista delegato su apposito libretto di deposito presso l'istituto di credito che egli ritenga più opportuno ed indicatoci con esclusivo riferimento all'utilità per la procedura e che, in ogni caso, non dovrà coincidere con alcuno degli istituti di credito eventualmente costituiti nell'ambito della procedura medesima;

H) Il creditore procedente dovrà versare al professionista delegato, a titolo di anticipazione, la somma di 2.000.000 (due milioni/00), entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

I) IN CASO DI VENDITA FATTA IN PIÙ VOLTE O IN PIÙ LOTTI, IL PROFESSIONISTA DELEGATO DOVRA' DISPORRE LA CESSAZIONE DELLA VENDITA, RIFERENDONE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, QUANDO IL PREZZO GIÀ OTTENUTO RAGGIUNGA L'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DEI CREDITI AZIONATI DAL CREDITORE PIGNORANTE E DAI CREDITORI INTERVENUTI, COMPRESIVI DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE (ARTT. 504 C.P.C. E 163, COMMA 1, DISP. ARTT. C.P.C.).

L) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il DECRETO DI TRASFERIMENTO, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale. Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento; l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

M) In vista della formazione del PROGETTO DI DISTRIBUZIONE, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente:

- a) l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
- b) la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c.c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria.

-il termine di **15** mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate;

FISSA

NOMINA

custode dei beni pignorati:

- il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita;
- l'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia

il quale dovrà:

- 1) adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino gli immobili in vendita; a tal fine, il custode provvederà a fissare appuntamenti differenziati con i potenziali acquirenti, adottando ogni opportuna cautela intesa ad evitare qualsiasi contatto tra i medesimi e astenendosi dal rivelare ai richiedenti se esistano o meno altre persone interessate all'acquisto;
- 2) provvedere all'amministrazione e gestione degli immobili pignorati, previa autorizzazione di questo giudice, depositando le rendite disponibili su un libretto bancario intestato alla custodia e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- 3) depositare in Cancelleria rendiconto trimestrale, corredato dalla documentazione giustificativa dell'attività svolta, a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza;

(in alternativa)

CONFERMA

L'affidamento in custodia dei beni pignorati al debitore, in quanto, per la particolare natura degli stessi con altra persona appare priva di utilità

DISPONE

che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato, al custode (ove non coincidente con il debitore o con il professionista delegato), al creditore precedente e ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nonché al debitore.

Foggia, 4.7.12

Il Giudice dell'Esecuzione
Valeria La Battaglia

Val. La Battaglia

Com. to
12/7/12