



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 327 / 2013 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione

sentite le parti e ritenuta l'opportunità per la procedura di delegare un professionista per il compimento delle operazioni di vendita;

ritenuto opportuno procedere immediatamente alla vendita dei beni in proprietà esclusiva, riservando, all'esito, i provvedimenti relativi all'esecuzione sui restanti beni indivisi pignorati *pro quota*;

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 l'avv. Sergio Adamo, con studio in Sannicandro di Bari, che dovrà procedere alla vendita senza incanto presso il proprio studio, con esaurimento dell'intero incarico nel termine di 24 mesi dalla comunicazione o dalla presa visione della delega (proroghe 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.- DETERMINA in €1.500,00 il fondo-spese che il creditore procedente deve versare nel termine di 40 giorni 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.

III.- DISPONE che, nel provvedere agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. (avviso di vendita), il Delegato si attenga alla stima dell'Esperto in atti, quanto all'indicazione del prezzo-base, e indichi aggiuntivamente 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).

IV.- DISPONE che per la vendita 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 alla somma minima indicata nell'avviso di vendita ai sensi del precedente par. III;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 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 intestati alla procedura (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 all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della gara di cui al successivo punto 7 non venga offerto un prezzo maggiore. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte, il Professionista Delegato riferirà al giudice il quale, disposta la comparizione delle parti, potrà far luogo alla vendita 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.

6. Il Delegato è abilitato alla girata degli assegni circolari intestati alla procedura per l'incasso e il versamento sul conto corrente di cui al successivo par. VIII.

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

8. Le parti e i creditori iscritti non intervenuti possono presenziare alla vendita la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge.

9. Posto che l'offerta è depositata in busta chiusa senza identificazione della procedura, il Professionista, ove risulti Delegato per più di una procedura, dovrà fissare per lo stesso giorno la vendita 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.

V.- DISPONE che, laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità (senza incanto) ai successivi tentativi di vendita, senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato, per il secondo tentativo, di un quarto e, per il terzo tentativo, di un quinto rispetto alla precedente vendita deserta, salvo che ravvisi in concreto la probabilità della vendita con incanto ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. In tal caso, relazionerà al Giudice, illustrando con congrui elementi di fatto la predetta valutazione di probabilità.

VI.- DISPONE che il Delegato, dopo l'inutile esperimento di almeno tre tentativi di vendita senza incanto, ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

In ogni caso, il Professionista Delegato depositerà, a cadenza annuale, una breve relazione sullo stato di attuazione della delega, nella quale indicherà sommariamente le attività compiute e quelle da compiere, evidenziando gli eventuali provvedimenti occorrenti per dare impulso alla procedura e allegando l'estratto aggiornato del conto vincolato di cui al successivo par. VIII.

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

VII.- 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).

VIII.- AUTORIZZA il Professionista Delegato ad accendere un conto intestato alla procedura presso un Istituto di Credito a sua scelta e vincolato all'ordine del Giudice (la documentazione relativa dovrà essere prontamente depositata nel fascicolo telematico e aggiornata alla fine di ogni anno), sul quale saranno depositate tutte le somme, a qualunque titolo incassate nell'espletamento dell'incarico, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico del creditore istante, salvo rendiconto.

Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato:

1. a girare per l'incasso e a versare sul suddetto conto vincolato gli assegni circolari intestati alla procedura esecutiva che gli saranno consegnati a titolo di cauzione o di saldo del prezzo di aggiudicazione o a qualunque altro titolo;
2. a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; comunicazioni; notifiche; diritti; contributi; bolli; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; restituzioni di maggiori somme anticipate dall'aggiudicatario per oneri a suo carico.

IX.- 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.

X.- DISPONE che l'istanza di liquidazione dei compensi, con la documentazione da allegarsi, venga depositata dal Delegato immediatamente prima della formazione del progetto di distribuzione, completa dell'attestazione circa la conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio e che la predetta istanza evidenzi, distinguendole, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di custodia e quelle per l'attività di Professionista delegato, le spese soggette ad IVA e quelle non soggette ad IVA, gli acconti ricevuti ed il saldo richiesto nonché le spese ed il compenso a carico dell'aggiudicatario.

XI.- NOMINA Custode, ove non sia stato già precedentemente officiato altro Professionista, il medesimo 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 Giudice per la sottoscrizione; l'esecuzione dell'ordine, a cura dello stesso Delegato, avverrà comunque non oltre l'aggiudicazione, previa interlocuzione con il Giudice.

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, e rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali



- occupanti senza titolo;
- 2) coadiuvi l'esperto nominato dal giudice in tutte le attività necessarie alla stima, ivi compreso, ove necessario, l'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata e eventuale assistenza della Forza pubblica;
 - 3) 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; segnali immediatamente al Giudice 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);
 - 4) 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 su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice; segnali tempestivamente al Giudice 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 e al Giudice 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, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;
 - 5) 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; organizzi le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornisca, a richiesta, 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; precisi, 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);
 - 6) coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);
 - 7) formuli apposita istanza di anticipazione o rimborso delle spese vive necessarie all'esecuzione dell'incarico, che saranno poste a carico del precedente o del surrogante;
 - 8) presenti un rendiconto annuale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, ferma restando la liquidazione del compenso da parte del Giudice, salvi eventuali acconti su richiesta.

XIII.- DISPONE che, esaurita la vendita del compendio pignorato, il Professionista:

1. proceda all'estinzione del conto corrente vincolato di cui al precedente par. VIII – ove lo stesso non sia già aperto presso la B.N.L., agenzia Palazzo Giustizia di Bari – e al trasferimento delle somme relative su altro conto corrente, sempre intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, da accendersi presso la B.N.L., agenzia Palazzo di Giustizia di Bari, depositandone prontamente copia nel fascicolo della procedura;
2. formi quindi il progetto di distribuzione, nel quale riporterà quanto liquidato in suo favore dal Giudice 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 risulti 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 Giudice, che provvederà ad approvarlo e renderlo esecutivo;

4. dopo l'approvazione del progetto di distribuzione, provveda alla predisposizione dei provvedimenti di svincolo delle quote previste dal progetto esecutivo, mediante l'assegnazione ai creditori di un termine non superiore a 30 giorni per la comunicazione dei dati occorrenti al versamento in loro favore e delle quietanze, depositando conclusivamente l'attestazione della completa distribuzione delle somme a disposizione della procedura e della chiusura del conto vincolato, ovvero, in caso di mancato completamento dei pagamenti entro 3 mesi dall'approvazione del progetto, una breve relazione con la quale ne illustrerà i motivi;

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 Giudice per le sue determinazioni; resta fermo che competerà all'Ufficio del Giudice, 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 Delegato non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, egli vi provvederà d'ufficio, ai fini della distribuzione; in ogni caso, per il successivo svincolo delle quote, il Delegato seguirà le disposizioni di cui al precedente punto 4;

XIV- DISPONE la comunicazione a cura della Cancelleria della presente ordinanza al Professionista delegato e alle parti.

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, 27/08/2015

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Antonio Ruffino





TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 327 / 2013 R.G.E.

Il G.E.

letta la rinuncia all'incarico del Custode e Professionista delegato;

LO SOSTITUISCE

E nomina l'avv. Angela Monica De Meo per i medesimi incarichi.

Si comunichi

Bari, 10/10/2024

Il G.E.

Marina Cavallo