



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 286/2022 RGE;

Il G.E.

letti gli atti e sciolta la riserva (verb. ud. 1° febbraio 2024);
esaminata l'istanza di riduzione del pignoramento depositata dal debitore esecutato in data 15 settembre 2022;
acquisita la relazione di stima e verificato che l'esperto arch. Maria Santoro ha attribuito al lotto 1 (adibito ad abitazione) il valore di € 161.000,00, al lotto 2 quello di € 47.000,00, al lotto 3 € 55.000,00, al lotto 4 € 51.000,00, al lotto 5 € 59.900,00 e al lotto 6 (che risulta in proprietà dell'esecutato solo nella misura di ½) quello complessivo di € 170.000,00;
dovendo valutare l'appetibilità sul mercato dei beni pignorati, che potrebbero non risultare immediatamente vendibili con ogni conseguenza sulla concreta possibilità di soddisfare il credito vantato dalla precedente;
ravvisata tuttavia l'opportunità di contemperare i diritti della creditrice con le esigenze del debitore attraverso la vendita, in prima battuta, di una parte dei beni pignorati, ossia escludendo allo stato il lotto 1 (che il debitore utilizza per soddisfare le proprie esigenze abitative) e il lotto 6 (per il quale andrebbe introdotto il giudizio di divisione endoesecutiva);
ritenuto, dunque, di rigettare l'istanza di riduzione, ma di disporre la vendita dei lotti 2, 3, 4 e 5 con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
applicati gli artt. 559 - 569 - 591 bis c.p.c., 179 *ter* disp. att. c.p.c.;

p.q.m.

RIGETTA l'istanza di riduzione del pignoramento;

I.- DISPONE la vendita del compendio pignorato nelle forme di rito (ordinarie o speciali, nel caso di credito fondiario), delegando il notaio Mariellina Rosa Lenoci che dovrà procedere alla vendita senza incanto **esclusivamente in via telematica**, con esaurimento dell'intero incarico **nel termine massimo di 24 mesi dalla comunicazione della delega** (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

L'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alle seguenti condizioni, di cui il Delegato, esclusivamente sulla base degli atti depositati nel fascicolo, dovrà curare la verifica prima dell'inizio delle operazioni di vendita:

- a) la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c., a cura del creditore diligente; in mancanza, lo stesso Delegato, per mera finalità di accelerazione della procedura e senza esservi giuridicamente tenuto, ha facoltà di eseguire la notifica a propria cura, fermo l'onere del precedente di anticipazione delle spese;
- b) ove non vi abbia già provveduto il Custode, l'accertamento che il pignoramento non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, ovvero, in caso di accertamento positivo, il pronto deposito di un ricorso *ex art. 591 ter* c.p.c. per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l. n. 178/2020, in conformità alle disposizioni dettate con la circolare di questo Ufficio in data 12/5/2021, pubblicata sul sito del Tribunale di Bari;
- c) l'insussistenza di ipotesi di sospensione *ex lege* che interessino la presente esecuzione immobiliare (quale, ad esempio, quella riguardante gli immobili costituenti l'abitazione principale del debitore);

II.- DETERMINA in € 1.500,00 il fondo-spese che il creditore precedente deve versare, mediante bonifico diretto sul conto corrente di cui al successivo punto III.7.a) o mediante assegno circolare intestato alla procedura, nel termine di 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, se pronunciata fuori

TRIBUNALE DI BARI

soggetto incaricato dei servizi pubblicitari; a tal fine, il creditore precedente effettuerà tempestivamente il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), consegnando copia della ricevuta telematica (RT) in formato *xml*, attestante il pagamento del contributo (il pagamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA"), al Professionista delegato.

Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il Giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo (art. 631 bis c.p.c.).

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it*. 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, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 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 delegato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità.

Il pagamento dovrà essere eseguito dal Professionista Delegato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Soggetto incaricato.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019); 4) inserendolo a mezzo *internet* su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale *www.asteanunci.it* e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019);

d) Il delegato dovrà inoltre: a) riportare nel bando di vendita l'eventuale insistenza del bene nell'area ZES Adriatica, con indicazione del sito <https://adriatica.zes.gov.it> sul quale gli interessati potranno acquisire informazioni; b) comunicare a mezzo PEC al Commissario straordinario del Governo della ZES adriatica interregionale Puglia- Molise le vendite bandite e le aggiudicazioni inerenti beni compresi in zona Zes, come da modelli allegati;

Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento del creditore precedente che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

III.3. Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente 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 al successivo punto 4.a.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno

TRIBUNALE DI BARI

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n..... R.G.E., lotto n., versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite**

del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

III.6. Gara e aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto III.4.b) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica

TRIBUNALE DI BARI

rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; comunicazioni; notifiche; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione; infine, entro il limite massimo di €200,00, diritti, contributi e bolli.

c) Il Professionista delegato è altresì autorizzato sin d'ora ad eseguire, senza ulteriore autorizzazione apposita del GE, la restituzione della cauzione versata dal partecipante alla gara che non sia risultato aggiudicatario del bene, da eseguirsi mediante bonifico sullo stesso conto utilizzato per l'effettuazione di detto versamento.

IV.- CONFERMA la **custodia** in capo al Professionista già nominato Custode e, con il presente provvedimento, anche Delegato alle operazioni di vendita e adempimenti successivi.

V.- MANDA al Custode di svolgere l'incarico secondo le ulteriori modalità di seguito precisate:

1) predisponga e trasmetta al GE, ove non l'abbia già fatto in precedenza, la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile nel caso che esso sia occupato da persona diversa dal debitore/terzo pignorato in base a titolo non opponibile alla procedura o nel caso in cui, pur essendo il bene occupato dal debitore/terzo pignorato, ricorra una delle ipotesi previste dall'art. 560, co. 6, primo periodo, c.p.c.: il tutto da specificarsi adeguatamente con la nota di accompagnamento della bozza dell'ordine di rilascio;

2) 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 esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche);

3) coordini la propria attività con quella del Delegato (ove si tratti di soggetti distinti);

4) ad aggiudicazione compiuta, avverta l'aggiudicatario che, laddove l'immobile non sia stato già liberato ed egli intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del GE, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile;

5) presenti un rendiconto semestrale e uno finale, con la relazione sull'attività svolta, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità.

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

a) previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, provveda, in caso di credito fondiario, a versare, ai sensi dell'art. 41 TUB, direttamente in favore della banca istante un importo pari al 70% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione in Cancelleria; ovvero, nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provveda al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura;

b) predisponga, entro 60 giorni dal pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la minuta del decreto di trasferimento, previa verifica della sussistenza del certificato Ape o conseguimento o aggiornamento e, se mancante, con richiesta di redazione a cura dell'esperto già nominato, utilizzando esclusivamente il modello in uso presso l'Ufficio (sul sito del Tribunale all'indirizzo <http://www.tribunale.bari.giustizia.it/eselezioni.aspx>, cliccando, in basso nella pagina, su "Modello di decreto di trasferimento"); unitamente alla minuta del decreto di trasferimento depositi: 1) copia del verbale di vendita; 2) copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato

TRIBUNALE DI BARI

conferma, provveda alla predisposizione dei provvedimenti di svincolo delle quote previste dal progetto esecutivo, mediante l'assegnazione ai creditori (e a chiunque altro sia destinatario di un pagamento) di un termine non superiore a 20 giorni per la comunicazione dei dati occorrenti al versamento in loro favore; i mandati di pagamento verranno dalla Cancelleria sottoposti all'attenzione del GE solo una volta decorsi 20 giorni dalla comunicazione del provvedimento del GE di approvazione/conferma del piano, con attestazione che non è stata presentata alcuna opposizione al piano;

j) una volta ottenuti dai destinatari dei pagamenti i dati necessari: a) depositi telematicamente istanza di emissione mandati per ciascun beneficiario contenente codice fiscale e codice IBAN di ciascuno; b) depositi tutti i mandati redatti in unico documento; c) all'esito della sottoscrizione da parte del GE, rediga il rapporto riepilogativo finale di cui al punto VII.c) nel termine ivi indicato;

k) ove all'udienza dinanzi al Professionista o nel termine da questi comunicato, vengano presentate dalle parti osservazioni al progetto e ne sia ritenuta l'opportunità, il Professionista apporti le modifiche necessarie e proceda ad una nuova convocazione per l'audizione; 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 compete 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 non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori nel termine suindicato, 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 i).

VII.- In ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e informazione con l'Ufficio del GE, in particolare redigendo esclusivamente sull'apposito modello ministeriale disponibile e depositando, ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies*, d.l. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella l. n. 221/2012):

a) **un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte**, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità, se non precedentemente nominato come custode;

b) **rapporti riepilogativi periodici**, a cadenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegnerà l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

c) **un rapporto riepilogativo finale**, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da comunicare anche questo alla Cancelleria di questo Ufficio al più tardi entro 45 giorni dalla firma dei mandati di pagamento da parte del GE, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

E' raccomandata la segnalazione al GE, da parte del Delegato, delle criticità che si manifestassero nell'espletamento della vendita telematica, anche sotto il profilo dell'inefficienza o della non economicità del servizio offerto dal Gestore designato, mediante apposita relazione scritta.

Resta fermo che per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del GE, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (distinta comunque dal rapporto riepilogativo).

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

Si comunichi al Professionista delegato e alle parti.

Bari, 27/02/2024