



TRIBUNALE DI TRANI

Proc. Es. nr. 172/2018

Il G.E.

letti gli atti e i documenti della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del // // // // //;

sentite le parti anche sulle modalità di pubblicità degli avvisi;

ritenuto di autorizzare la vendita, delegando le relative operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., non ravvisandosi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, da svolgersi con la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona mista";

AUTORIZZA

la vendita, nelle forme di rito, mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona mista" del compendio pignorato al valore indicato dall'esperto stimatore nella perizia di stima;

DISPONE

che la vendita dovrà avvenire sempre senza incanto, salva la facoltà per il professionista delegato di richiedere al G.E. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove, in relazione *a circostanze oggettive* legate alla peculiarità del caso concreto, ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c.;

DELEGA

Avv. Boccasile Luigi con studio in Trani

il quale espletterà l'incarico entro il termine di **24 mesi**, salve proroghe *legate a circostanze di fatto interne alla procedura*, termine decorrente dalla comunicazione della delega;

DISPONE

che l'attività delegata, da documentare con apposito verbale, abbia luogo alle condizioni e con le modalità di seguito indicate (ferme per quanto non diversamente disposto le disposizioni processuali in materia):

- 1) **Acconto spese.** Il professionista delegato riceverà dal creditore procedente, entro *trenta* giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a titolo di anticipazione delle spese, l'importo di **€ 1.200,00**, salve integrazioni. In caso di mancato tempestivo versamento, il professionista delegato è fin d'ora autorizzato ad assegnare alla società incaricata della pubblicità commerciale un nuovo debitore nella persona del creditore procedente (secondo lo schema della delegazione cumulativa di cui all'art. 1268 c.c.), in particolare richiedendo a detta società di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del procedente. Il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E. per le determinazioni *ex art. 631 bis c.p.c.* nell'ipotesi in cui il fondo spese non sia versato e/o successivamente integrato al fine del pagamento del contributo unificato per la pubblicazione dell'Avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche;
- 2) **Verifiche preliminari.** Il professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e il diritto risultante dalla documentazione ipocatastale, nonché l'effettivo compimento degli avvisi di legge e *depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (art. 16bis co. 9 sexies D.L. n. 59/2016 convertito in L. n. 119/2016)*;



- 3) Rapporti periodici. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista delegato deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte allegando a ciascun rapporto estratto del conto corrente aggiornato;
- 4) Avviso di vendita. Il professionista redigerà avviso di vendita contenente:
- a. gli elementi indicati dall'art. 570 c.p.c. nonché previsione
 - 1) che la vendita si svolge mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona mista";
 - 2) del portale del gestore delle vendite pubbliche che il professionista delegato sceglie tra uno dei portali iscritti al Registro dei Gestori delle vendite telematiche per il distretto della Corte di Appello di Bari ove si svolgerà la vendita;
 - 3) che le offerte potranno essere presentate in via analogica secondo le disposizioni che seguono al punto 6) o in via telematica tramite il medesimo portale o tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - b. il valore base da lui determinato ai sensi dell'art. 591 *bis* n.1 c.p.c.;
 - c. l'offerta minima che, a norma dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore di oltre un quarto al valore base d'asta (e quindi per semplificare, deve essere almeno pari al 75% del valore base);
 - d. l'indicazione della destinazione urbanistica per i terreni e, per i fabbricati, degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata e relativo certificato di agibilità/abitabilità, con espresso avvertimento, in mancanza, che, ove ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese istanza di sanatoria successiva alla vendita;
 - e. l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, elenco *consultabile sul sito internet www.abi.it*;
 - f. l'indicazione del giorno e dell'ora (che il professionista fisserà entro un termine, non inferiore a centottanta giorni e non superiore a duecentoquaranta giorni, decorrente dalla data in cui gli verrà comunicata la presente ordinanza) entro cui possono essere presentate offerte d'acquisto, con l'avvertenza che il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza di tale termine di presentazione avrà luogo l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse. In caso di delega per più procedure, il professionista avrà cura di fissare per lo stesso giorno la presentazione delle offerte senza incanto per almeno due procedure, in modo da non consentire che con il deposito dell'offerta sia identificata in modo certo la procedura a cui la stessa si riferisce.
 - g. l'indicazione del luogo in cui verranno svolte le attività delegate;
- 5) Almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, il professionista pubblicherà l'Avviso con le seguenti modalità:
- a. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, avendo cura di compilare in ogni sua parte tutti i campi proposti dal portale, anche quelli non obbligatori;
 - b. affissione di n. 20 manifesti murali nelle principali vie e piazze del comune di ubicazione dei beni;
 - c. pubblicazione per estratto, per una sola volta, su quotidiano avente i requisiti dell'art. 490 co. 3 c.p.c.;
 - d. pubblicazione dell'avviso, unitamente all'Ordinanza per esteso e alla relazione di stima, su uno dei seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.asteanunci.it; www.asteimmobili.it.
- Nello stesso termine il professionista darà notizia alle parti della data del tentativo di vendita mediante lettera raccomandata A/R o PEC.
- 6) Offerte analogiche e telematiche nella vendita senza incanto. a) L'offerta, irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., dovrà essere presentata, nel luogo e nel termine indicati dal professionista delegato, mediante deposito, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, di busta chiusa, all'esterno della quale dovranno risultare il giorno per l'esame delle offerte, il



nome del professionista delegato nonché il nome (previa identificazione) di colui che materialmente deposita la busta; quindi il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro data della vendita e nominativo del presentatore ed orario di ricezione della busta; b) L'offerta dovrà contenere: b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico di chi sottoscrive l'offerta (il quale avrà altresì l'onere di presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte ai fini della partecipazione all'eventuale gara prevista dalla legge). In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.3) offerta, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base; b.4) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione *non suscettibile di proroghe*, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi giorni; b.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b.6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; c) l'offerta telematica è presentata nei medesimi termini e con le medesime caratteristiche e contenuti di cui ai punti che precedono con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015; d) l'offerente partecipa alla vendita con la medesima modalità (telematica o analogica) in cui ha presentato l'offerta; **e.1) per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; e.2) il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; e.3) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;**

- 7) Cauzione nella vendita senza incanto. Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione mediante inserimento nella busta di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, di importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto. L'offerente che partecipa alla vendita con modalità telematica dovrà versare la cauzione mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015;
- 8) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 6).
- 9) Esame delle offerte. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, Piazza Trieste, nr. 1, I piano (*disponibile nei giorni di Martedì, Mercoledì, Venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previa prenotazione in Cancelleria*), il giorno non festivo immediatamente successivo alla scadenza del termine da lui fissato per la presentazione delle offerte, all'ora indicata dal medesimo professionista mediante la modalità telematica di cui all'art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona mista". Il professionista delegato utilizzerà la postazione informatica in dotazione all'Ufficio previo accreditamento in Cancelleria. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.
- 10) Modalità di deliberazione sulle offerte.
 - 9.a) UNICA OFFERTA
Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è



presentata, la stessa è senz'altro accolta. In questo caso il professionista delegato farà luogo alla vendita anche nell'ipotesi in cui sia presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto nr. 13.

Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dandone adeguata motivazione, e sempre che non siano presentate le istanze di assegnazione di cui al successivo punto nr. 13.

9.b) PLURALITA' DI OFFERTE

In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti. Nel caso in cui il prezzo conseguito all'esito della gara è inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita, il professionista delegato non procede all'aggiudicazione se sono state presentate istanze di assegnazione di cui al successivo punto 13.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore, fermo restando che anche in questo caso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione che sia stata presentata, nell'ipotesi in cui l'offerta più alta o quella presentata per prima sia inferiore al valore base d'asta.

Ai fini della individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'antiorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

In definitiva, in tutti i casi in cui sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione;

- 11) Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione), nelle forme indicate dal professionista delegato e nelle mani di quest'ultimo, che provvederà a depositare le somme su conto corrente *intestato alla procedura esecutiva ed all'ordine del Professionista Delegato*. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca procedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.
- 12) Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato verserà tale importo sul conto corrente *intestato alla procedura esecutiva ed all'ordine del Professionista Delegato*, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.
- 13) Istanza di assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione al professionista



delegato, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

14) Esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto. In mancanza di offerte di partecipazione alla vendita senza incanto e istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato potrà adottare una delle seguenti determinazioni:

- a) richiedere al G.E. l'autorizzazione a procedere con incanto soltanto ove ritenga probabile che la vendita con tali modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma del novellato art. 568 c.p.c. *in relazione a circostanze oggettive* legate alla peculiarità del caso concreto;
- b) proporre al G.E. di disporre l'amministrazione giudiziaria a norma degli artt. 592 e s.s. c.p.c.;
- c) decidere di fissare un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte *ex art.571 c.p.c.* per una nuova vendita senza incanto indicando il valore base d'asta in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto e l'offerta minima, che non potrà essere inferiore ad un quarto del valore base d'asta, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità indicate nel presente provvedimento. In sostanza, fino al buon esito della vendita, potranno susseguirsi più fasi di vendita senza incanto e al termine di ciascuna delle quali il valore base d'asta verrà ribassato fino ad un quarto.

Il professionista rimetterà gli atti della procedura al G.E. all'esito dei primi tre tentativi di vendita senza incanto rimasti infruttuosi ovvero all'esito degli esperimenti di vendita successivi ai primi tre e che vengano di volta in volta autorizzati dal G.E., onde consentire a quest'ultimo di adottare le determinazioni di competenza, eventualmente sentiti i creditori.

Tale relazione dovrà contenere indicazione prospettica di tutti i tentativi di vendita esperiti con specificazione dei rispettivi prezzi base d'asta e ribassi applicati, indicazione dettagliata ed aggiornata dello stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato con o senza titolo con o senza procedura di liberazione in corso) ed allegazione di tutti gli atti espletati (Avvisi di vendita e relative formalità pubblicitarie) ed estratto del conto corrente aggiornato.

15) Redazione di bozza del decreto di trasferimento. Il professionista delegato, entro quindici giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, predisporrà bozza del decreto di trasferimento, che trasmetterà per la sottoscrizione al G.E. *in formato elettronico Word inserito in un archivio .zip oppure .rar*, unitamente all'Avviso di vendita, ai verbali delle operazioni, alla prova della pubblicità effettuata e *estratto del conto corrente aggiornato*. L'inoltro telematico deve essere accompagnato dall'esibizione in originale della documentazione trasmessa. In caso di mancato pagamento, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza al G.E. *sempre allegando l'Avviso di vendita e relative formalità pubblicitarie*.

16) Formalità successive al trasferimento. Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., provvederà ad eseguire gli adempimenti di cui all'art. 591 *bis* co. 2 n.11 c.p.c., prelevando dal conto corrente a lui intestato, salva restituzione dell'eventuale differenza attiva, specificatamente dalle somme versate a titolo di fondo spese, le somme necessarie al pagamento delle imposte, alla voltura e alla trascrizione del decreto di trasferimento nonché dalle somme ricevute a titolo di versamento del prezzo, gli importi necessari alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni di pignoramento anche successive, salva l'ipotesi di assunzione del debito *ex art. 508 c.p.c.* (che il professionista è delegato ad autorizzare). Al fine dell'esatta esecuzione delle suddette attività, il professionista delegato avrà cura di aggiornare le visure già in atti.

17) Progetto di distribuzione. Effettuati gli adempimenti di cui al punto precedente, il professionista presenterà istanza di liquidazione dei propri compensi *utilizzando apposito modello standard disponibile in Cancelleria* ed inviterà i creditori a depositare entro *il termine di sessanta giorni dalla data del saldo del prezzo di aggiudicazione* note specifiche con indicazione dei rispettivi



crediti per capitale, interessi e competenze (preavvertendo che, in mancanza di tempestivo deposito di tali note, procederà d'ufficio a determinarli); quindi, redigerà il progetto di distribuzione della somma ricavata dalla vendita contenente graduazione dei crediti che vi partecipano, con tempestiva trasmissione del progetto stesso al G.E., al fine delle successive attività di discussione ed approvazione del progetto. *Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto il professionista delegato deposita rapporto riepilogativo finale allegando le quietanze ricevute, le prove dei pagamenti effettuati ed estratto del conto corrente portato a estinzione depositando in Cancelleria su Libretto di deposito giudiziario aperto presso Poste Italiane – Agenzia Trani Centro – le somme eventualmente non ritirate dai legittimi beneficiari.*

NOMINA

custode del compendio pignorato il professionista delegato, il quale:

- a) accederà all'immobile entro 30 gg. dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita anche avvalendosi, ove l'accesso sia ingiustificatamente impedito dal debitore o da un terzo (quand'anche munito di titolo opponibile), dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della Forza Pubblica, previo avviso scritto all'occupante almeno tre giorni prima, e ferma la necessità di segnalare senza indugio l'avvenuto accesso coatto al G.E. per i provvedimenti *del caso esclusivamente unitamente alla relazione di cui al punto 2)*;
- b) farà visitare il bene pignorato agli interessati (avendo cura di evitare – anche attraverso la fissazione di orari differenziati – contatti tra gli stessi) e fornirà ai medesimi ogni informazione sulle modalità di vendita e sulle caratteristiche del bene, a tal fine indicando nella pubblicità il proprio recapito telefonico e di posta elettronica;
- c) amministrerà il bene e riscuoterà eventuali rendite versandole su libretto intestato alla procedura all'ordine del professionista delegato;
- d) in caso di immobile occupato: c.1) se occupato dal debitore ovvero da terzi privi di titolo o muniti di titolo non opponibile alla procedura, il custode predisporrà l'ordine di liberazione dell'immobile *su fac-simile disponibile in Cancelleria* e lo sottoporrà alla firma del G.E. *in formato elettronico Word inserito in un archivio .zip o .rar* al più tardi al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, verificatesi le quali egli procederà personalmente ad eseguire tale ordine, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva loro esenzione. Il G.E. potrà comunque, anche su segnalazione del custode, anticipare l'adozione e l'esecuzione dell'ordine di liberazione ove ricorrano ragioni di opportunità (es. comportamento non collaborativo del debitore occupante); c.2) se occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, il custode, acquisite le necessarie informazioni, riferirà la circostanza al G.E. al fine di essere autorizzato ad eventuali azioni giudiziali;
- e) avrà, per quanto sopra non indicato, i poteri e i doveri previsti dalla legge per il terzo custode del bene pignorato.

FISSA

l'udienza del _____/_____/_____ per la comparizione innanzi a sé *ex art.499 co.5 c.p.c.* del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, con termine fino a dieci giorni prima per la notifica, a cura della parte interessata, della presente ordinanza;

FISSA

Il termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la notifica a cura della parte più diligente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti e al professionista delegato.
Trani, data del deposito

Il Giudice dell'Esecuzione
Marco Marangio Mauro

