



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

Trib.FG - IMMOBILIARE

Viale I Maggio - FOGGIA

n. 398/2010 R.G. delle esecuzioni civili

*del se*

Giudice Dott. LEZZI IMM.FG - GENNARO

La Cancelleria comunica ai Signori sotto indicati il provvedimento allegato in fotocopia

**TORRACO STEFANO**

**BANCA POPOLARE DI MILANO**

presso l'Avv. SAVINO GIANFRANCO  
VIA M. TONDI, 95, SAN SEVERO

**FONDIARIA SAI SPA**

presso l'Avv. PARATORE SALVATORE  
c/o avv. ERCOLE DI BIASE, FOGGIA

**T.I.M.E. TERMO IDRAULICA COSTRUZIONI DI GRIECO FRANCESCO PAOLO**

presso l'Avv. VITALE ANTONIO  
VIA GERMANIA 36, 71049 TRINITAPOLI (FG)

**MIBA COSTRUZIONI S.R.L.**

1)

2)

*avv. Ignazio d'Addadola FG*

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
GIUSEPPINA MORIA



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Guglielmo Capussela

TRIBUNALE DI FOGGIA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti dell' procedura esecutiva n. 388/110 R.G.Es. ;  
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 operazioni di vendita al seguente professionista:

Avv. IGNAZIO d'ADDEDA

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

- A) Dopo aver controllato, preliminarmente, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, sec. 1, 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.;
  - 2) a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni) di 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 20% 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 deve avvenire alla presenza degli offerenti), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c.;
  - 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. 588 e 589 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 e dai 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;
  - l'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. 41 del 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 c.p.c., il 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, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 46, 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 restano

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tal. potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 att. c.p.c.);

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

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

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma 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 rivoltogli dal professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie al trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi 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 LA VENDITA 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, per una sola volta, sui seguenti quotidiani di informazione locali LA GAZZETTA DEL MEZZO (MOR) LA PRPV BARI

Al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, il professionista delegato è invitato a rivolgersi alla EDICOM Finance s.r.l. (tel. 080.5722975, fax 080.5759057, [info.bari@edicomsrl.it](mailto:info.bari@edicomsrl.it)), che provvederà a curare le attività descritte ai punti nn. 2) e 3) e precedono, alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani di informazione locali sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le seguenti ulteriori forme di pubblicità:

- 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 [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)
- 5) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, con foto e/o planimetrie e sintesi perizia, sul quindicinale "Rivista delle aste giudiziarie";
- 6) invio ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato di una comunicazione (c.d. "Target") contenente l'estratto dell'avviso di vendita, con foto e/o planimetrie e sintesi 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 [info.bari@edicomsrl.it](mailto:info.bari@edicomsrl.it);
- via fax al numero 080.5759057;
- a mezzo posta o corriere presso l'indirizzo di seguito indicato: EDICOM Finance s.r.l. 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 PRESENTARE ALLA SOCIETÀ INCARICATA DELLA PUBBLICITÀ, TUTTI I RIFERIMENTI ALLA PERSONA DEL DEBITORE (E DEI SUOI EVENTUALI SOGGETTI TERZI (I CUI NOMINATIVI DOVRANNO ESSERE OSCURATI CON L'IMPIEGO DI ACCORGIMENTI)).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso LA GAZZETTA DEL MEZZO (MOR) nonché, ove quest'ultimo non sia presente, avvalersi dei servizi offerti dalla EDICOM Finance s.r.l., telefonando al numero verde 800 000 000 e che, inoltre, tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., sono compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere dell'esecuzione, dovranno essere eseguite anch'esse dal professionista delegato.

C) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, in busta chiusa, 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 3 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 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 e al 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 al 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 distinte assegni circolari intestati al professionista delegato: il primo dell'importo di 1/10 della cauzione e 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 proprio 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 consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 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, indicando 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, assumendone gli obblighi relativi, purchè:

- 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 comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo creditore dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 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).

• Nel caso 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. 62, 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 presso il seguente istituto di credito:

A Subita del Credito filiale di \_\_\_\_\_

H) Il creditore precedente dovrà versare al professionista delegato, a titolo di anticipazione, la somma di € 2.000,00 (duemila/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 DELLA CESSAZIONE DELLA VENDITA, RIFERENDONE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, QUANDO IL PREZZO OTTENUTO RAGGIUNGA L'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DEI CREDITI AZIONATI DAL CREDITORE PIGNORATARIO E DAI CREDITORI INTERVENUTI, COMPRENSIVI DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE (ARTT. 504 E 163, COMMA 1, DISP. ATT. C.P.C.).

L) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 1 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, data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resta 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 dieci **FISSA** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate; l'udienza del **per la comparizione davanti a sé del debitore** dei seguenti creditori intervenuti privi di titolo esecutivo:

**NOMINA**  
 Custode dei beni pignorati:  
 il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita;  
 o 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, astenendosi dal rivelare ai richiedenti se esistono o meno altre persone interessate all'acquisto;  
 2) provvedere all'amministrazione e gestione degli immobili pignorati, previa autorizzazione del 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, la sostituzione 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 pignoratario e ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nonché al debitore;  
 • che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore intervenuto, a tutti gli altri creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata per la loro comparizione;  
 • che la presente ordinanza sia notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, entro il termine del \_\_\_\_\_, ai creditori iscritti non comparsi all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c..

Foggia, 24/6/12

11/6/12