

(segue dal Verbale di udienza del 05/12/2014)
Nr. 28/2014 R.G.Es.



TRIBUNALE DI TRANI
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'esecuzione,

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

sentite le parti, anche in ordine alla delega delle operazioni di vendita;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

ritenuto, in mancanza di opposizioni alla vendita, di autorizzare la stessa, che dovrà avvenire senza incanto, salvo il successivo incanto nei casi di cui all'art.569 co. 3 c.p.c.;

ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita e quelle successive a professionista;

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AUTORIZZA

la vendita, nelle forme di rito, di quanto pignorato; ~~l'operazione a par. 2) e 3) del verbale~~

DELEGA

all'uopo del Dott. Domenico Casale, con studio in Trani
il quale espletterà l'incarico entro il termine di mesi 18, salve proroghe (che saranno concesse solo in casi particolari, previa tempestiva comunicazione delle ragioni ostantive al rispetto del termine), termine decorrente dalla comunicazione o presa visione 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 quaranta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a titolo di anticipazione delle spese, l'importo di €1.200,00 (salve integrazioni in caso di nuovi tentativi di vendita). 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 cc), in particolare richiedendo a detta società di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del procedente; fermo restando che, ove ciò non si verifichi, il delegato non potrà subordinare la prosecuzione delle operazioni al versamento dell'anticipazione, ma dovrà informare il G.E., entro i 10 gg. successivi alla scadenza del termine, dell'eventuale sua volontà di rinunciare all'incarico.
- 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;
- 3) **Avviso di vendita.** Il professionista redigerà avviso di vendita contenente:
 - a. gli elementi indicati dagli artt.570 e 576 c.p.c., ivi compreso il prezzo base da lui determinato ai sensi dell'art. 591 bis n.1 c.p.c. nonché, per l'eventualità di vendita all'incanto, il rilancio minimo;
 - b. l'indicazione della destinazione urbanistica e, per i fabbricati, degli estremi del permesso di costruire o della concessione in sanatoria già rilasciata, 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- c. l'indicazione dell'esistenza di apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari da parte di banche convenzionate, il cui elenco sarà disponibile presso il professionista delegato e presso la cancelleria del Tribunale;
- d. l'indicazione del giorno e dell'ora (che il professionista fisserà entro un termine, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi 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.
- e. l'indicazione del giorno e dell'ora (che il professionista fisserà in una data ricadente nei trenta giorni successivi al giorno fissato per l'esame delle offerte della vendita senza incanto e per la deliberazione sulle stesse) in cui, nei casi di cui all'art. 569 co. 3, avrà eventualmente luogo la vendita all'incanto al medesimo prezzo base e con il rilancio minimo stabilito;
- f. l'indicazione del luogo in cui verranno svolte le attività delegate, con avvertimento che in tale luogo potranno essere acquisite maggiori informazioni sulla procedura, anche relative alla generalità del debitore;
- 4) Pubblicità dell'avviso. Almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, sarà data pubblica notizia dell'avviso con le seguenti modalità:
- affissione per 3 giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
 - inserimento sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaletrani.it e www.giustizia.bari.it, del testo integrale dell'avviso di vendita nonché della relazione di stima, omettendo qualsiasi riferimento alle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi;
 - pubblicazione per estratto, per una sola volta, su quotidiano avente i requisiti dell'art. 490 co. 3 c.p.c.

L'adempimento di cui al punto 4a) sarà eseguito dal professionista, mentre gli adempimenti previsti dai punti 4b) e 4c) saranno eseguiti, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA.

Nello stesso termine il professionista darà notizia alle parti mediante raccomandata A/R o PEC.

Il professionista farà pervenire alla Società, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, **almeno sessanta (60) giorni prima** della data fissata per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso il Tribunale;
- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'*home page* del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586/201431.

Il professionista delegato curerà altresì l'affissione di n. 20 manifesti murali nel Comune di ubicazione dei beni.

- 5) Offerte 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 do-

vranno 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. 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) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita; b.4) termine, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, 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 novanta giorni; b.5) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima; b. 6) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- 6) 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;
- 7) Inefficacia dell'offerta. Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore al prezzo base; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto 6).
- 8) Esame delle offerte e deliberazione sulle stesse. L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno presso l'aula d'udienza del Tribunale di Trani, Piazza Trieste 1, I piano, (disponibile nei giorni di Martedì, Mercoledì, Venerdì e Sabato di ogni settimana, dalle ore 9,00 alle ore 14,00 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. Sarà onere delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparire in quella sede per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.
- 9) Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro novanta giorni dall'aggiudicazione), nelle forme indicate dal professionista delegato e nelle mani di quest'ultimo, che provvederà a depositare le somme su libretto bancario o postale a lui intestato con indicazione sussidiaria della procedura. 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.
- 10) 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 su libretto nominativo a lui intestato con indicazione sussidiaria della procedura, con facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.
- 11) Vendita con incanto. Nei casi di cui all'art. 569 co. 3 ultima parte c.p.c., il professionista delegato procederà alla vendita con incanto, allo stesso prezzo base e con i rilanci minimi da lui determinati, nello stesso luogo fissato per la vendita senza incanto, nel giorno e nell'ora che egli fisserà in una data ricadente nei trenta giorni successivi al giorno fissato per l'esame delle offerte della vendita

senza incanto e per la deliberazione sulle stesse.

- 12) Cauzione nella vendita con incanto. Per offrire all'incanto sarà necessario depositare presso lo stesso luogo indicato per l'incanto, entro le ore dodici del giorno non festivo precedente quello dell'incanto, una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta, mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.
- 13) Svolgimento della vendita all'incanto e aggiudicazione. La vendita all'incanto e l'aggiudicazione avverranno secondo quanto previsto dagli artt. 579 e segg. c.p.c.. In caso di offerte dopo l'incanto, alla nuova gara potrà essere ammesso, oltre all'offerente in aumento, all'aggiudicatario e agli offerenti al precedente incanto (che, entro il termine fissato, dovranno integrare la cauzione nella misura di legge), anche chiunque altro vi abbia interesse;
- 14) Istanza di assegnazione. Ogni creditore è ammesso a presentare istanza di assegnazione, per il caso in cui l'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte, entro i dieci giorni antecedenti la data fissata per l'incanto.
- 15) Esito negativo dell'incanto. In mancanza di offerte all'incanto e di istanze di assegnazione accolte, il professionista delegato assumerà le determinazioni di cui all'art.591 commi 1 e 2 c.p.c., salva la trasmissione del fascicolo al G.E. per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Nel caso in cui il professionista delegato decida di fissare il nuovo prezzo in misura inferiore di un quarto rispetto alla precedente, fisserà 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, alla quale, se non andrà a buon fine, seguirà immediatamente, allo stesso prezzo ribassato (e con proporzionale riduzione del rilancio minimo), una nuova vendita con incanto, 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 (costituite da un tentativo senza incanto e da uno successivo con incanto), al termine di ciascuna delle quali il prezzo verrà ribassato fino ad un quarto. Il professionista rimetterà gli atti della procedura al G.E. all'esito del terzo tentativo di vendita rimasto infruttuoso per le successive determinazioni di competenza.
- 16) 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., unitamente all'avviso di vendita, ai verbali delle operazioni, alla prova della pubblicità effettuata e, ove previsto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. In caso di mancato pagamento, invece, comunicherà tempestivamente la circostanza al G.E.
- 17) 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 libretto a lui intestato, salva restituzione dell'eventuale differenza attiva, specificatamente dalle somme versate a titolo di fondo spese, gli importi necessari al pagamento delle imposte, alla voltura ed alla trascrizione del decreto di trasferimento nonchè 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.
- 18) Progetto di distribuzione. Una volta provveduto agli adempimenti di cui al punto precedente, il professionista presenterà istanza di liquidazione dei propri compensi ed inviterà i creditori a depositare entro un termine da lui stesso indicato 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, salva l'ipotesi di cui all'art. 510 c.p.c., 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 atti-

vità di discussione ed approvazione del progetto.

NOMINA

- custode del compendio pignorato il professionista delegato, il quale:
- 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;
 - 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;
 - amministrerà il bene e riscuoterà eventuali rendite versandole su libretto intestato alla procedura;
 - 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 e lo sottoporrà alla firma del G.E. al più tardi al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, verificatesi le quali egli procederà personalmente ad eseguire tale ordine, con le forme degli artt.605 e ss. cpc, 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;
 - 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~~ al professionista delegato.

Trani, 06/12/2011

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
DALL'ANGELO DE GENNARO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Esce Roberto PICARDI Il G.E.
Picardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it