



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE SECONDA CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

preso atto della riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015 ;

rilevato che in sede di conversione il legislatore ha ritenuto di precisare, intervenendo sul disposto di cui all'art. 23 commi 9 e 10 D.L. 83/2015 che tali nuove disposizioni trovano applicazione ogni qual volta il giudice o il professionista delegato fissino una nuova vendita ;

ritenuto pertanto che indipendentemente dal tempo in cui le procedure furono introdotte e dalle deleghe ricevute, le ordinanze di vendita già emesse devono tutte intendersi modificate con il presente provvedimento come da ordinanza di vendita quivi allegata ;

rilevato che, in caso di fissazione di nuove vendite, i relativi avvisi d'asta con cui viene fissata e resa pubblica la vendita dovranno prevedere esclusivamente vendite senza incanto e indicare in modo chiaro il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto se sono già stati compiuti esperimenti di vendita in base alla delega ricevuta) l'offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base d'asta e le nuove disposizioni di cui all'ordinanza di vendita quivi allegata

p.q.m.

dispone come in parte motiva e manda alla Cancelleria per l'affissione e per la comunicazione ai professionisti già delegati

Bari, 1° ottobre 2015

Il G.E.
(dott.ssa Rosa Pasculli)

Depositato in cancelleria
Sal. 7.10.2015
IL CANCELLIERE
dott.ssa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI BARI
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

del 7-10-2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it
R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Rosa Pasculli

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 il Dott./Avv./Notaio _____ 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, quanto all'indicazione del prezzo-base, alla stima depositata dall'Esperto e indichi in modo chiaro l'offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base d'asta.

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 prevista dalla legge (se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), nonché una fotocopia del documento di identità;

TRIBUNALE DI BARI

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita;
 - 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 offerto, a titolo di cauzione.
4. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c.

5. Modalità di deliberazione delle offerte:

- **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 stata presentata istanza di assegnazione di cui al successivo punto n. 9 ;
Se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e ss c.p.c. .
- **Pluralità 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 al 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.
La gara non sarà indetta e non si procederà alla vendita in tutti i casi in cui siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita. Se la gara non può aver 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 per primo, 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 della offerta migliore, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, nonché, di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c..
In definitiva, tenuto conto dell'obiettivo finale, di conseguire il prezzo più alto possibile, 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 alla assegnazione.

TRIBUNALE DI BARI

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.

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

8. Posto che nella vendita l'offerta è depositata in busta chiusa senza identificazione della procedura esecutiva, 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.

9. **Istanza di assegnazione:** ogni creditore nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione, 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 (così il novellato art. 589 c.p.c.).

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 di volta in volta ribassato di un quarto rispetto alla precedente vendita deserta indicando l'offerta minima per la partecipazione all'asta che dovrà essere pari al 75% del prezzo base d'asta, 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 G.E., 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 G.E., 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 punto 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@astegiudiziarie.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 G.E. (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.

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 fondo-spese, di cauzione o di saldo del prezzo di aggiudicazione;

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 sia redatta in conformità al modello di cui alla disposizione Presidenziale del 15.9.2015 e che, con la documentazione da allegarsi, venga depositata dal Delegato immediatamente prima della formazione del progetto di distribu-

zione, completa dell'attestazione circa la conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio.

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 G.E. per la sottoscrizione; l'esecuzione dell'ordine, a cura dello stesso Delegato, avverrà comunque non oltre l'aggiudicazione, previa interlocuzione con il G.E.

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 della esecuzione 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 GE; **segnali** tempestivamente al Giudice della esecuzione 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 esecutiva e al Giudice della esecuzione 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 Ge, salvi eventuali acconti su richiesta.

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

TRIBUNALE DI BARI

1. proceda all'estinzione del conto corrente vincolato di cui al precedente punto 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 G.E., 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 GE 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 G.E., 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 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 GE per le sue determinazioni; resta fermo che competerà all'Ufficio del GE, 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, il quale dovrà trasmettere copia del presente provvedimento, a mezzo di raccomandata con cartolina di ricevimento alla parte creditrice ed a quella debitrice presso il domicilio che sarà fornito dalla cancelleria; le operazioni di vendita inizieranno a comunicazione avvenuta.

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, 1° ottobre 2015

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
(dott.ssa Rosa Pasculli)

Rosa Pasculli

ASTE
GIUDIZIARIE.it