

Tribunale Ordinario di Bari

Sez. IMMOBILIARE Bari

969 /2012 RGE

BANCO DI NAPOLI SPA (avv. GIUSEPPE TRISORIO LIUZZI)

c.

3 (avv.)

Il Giudice dell' esecuzione dott. Nicola Magaletti

sentite le parti, e ritenuta l'opportunità per la procedura di delegare un professionista per il compimento delle operazioni di vendita;

PQM

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

autorizza la vendita nelle forme di rito (ordinarie, o speciali nel caso di credito fondiario) delegando il dott./avv./notaio **FIAMMA BELLISARIO BLIFMM50B62A662W**

il quale dovrà prima procedere alla vendita senza incanto e successivamente, ove ricorrano i casi previsti dall'art. 569, terzo comma c.p.c., a quella con incanto, presso il proprio studio con esaurimento dell' intero incarico nel termine di mesi 24 dalla comunicazione o presa visione della delega (proroghe saranno concesse solo in casi particolari, previa tempestiva comunicazione delle ragioni ostative al rispetto del termine). Posto che nella vendita senza incanto 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 senza incanto 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; eventuali istanze di assegnazione saranno accoglibili soltanto nel caso in cui la vendita con incanto non abbia luogo per mancanza di offerte e dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data dell' incanto.

Dispone che, per la vendita senza incanto, le offerte dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

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 (se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), nonché una fotocopia del documento di identità;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato 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 90 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 90 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 (da inserire nella busta chiusa) di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione;

4) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c.. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione all'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della gara di cui al punto 6 non venga offerto un prezzo maggiore. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nelle forme prescritte dal professionista e nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall' aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

5) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine all' offerta.

Ove il professionista disponga la vendita con incanto, dovrà attenersi a quanto prescritte dall'art. 576 c.p.c. per la fissazione degli incanti.

Ove anche la vendita con incanto risulti deserta, il professionista potrà fissare un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente; in tal caso dovrà procedere con le modalità della vendita senza incanto e, eventualmente, della vendita con incanto. L'alternanza del sistema di vendita dovrà essere ripetuta per ogni riduzione successiva di prezzo.

Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, si intende che il professionista dovrà fare applicazione delle norme processuali.

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia:

- 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@astegiudiarie.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.

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.

E' 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. 0805485.111, fax 080 5482832).

Ove il prezzo base del singolo bene pignorato sia superiore ad € 150.000,00, della vendita del medesimo bene sarà data notizia anche a mezzo dei canali televisivi in assegnazione a Telenorba S.P.A. ed Edicom TV s.r.l. tramite, rispettivamente, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a. ed EDICOM FINANCE s.r.l.u. alle condizioni richiamate nelle convenzioni del 16/10/2012. La pubblicità verrà effettuata solo prima della vendita senza incanto

Autorizza inoltre il professionista delegato a depositare, le somme, versate dall'aggiudicatario presso un Istituto di Credito a sua scelta;

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;

dispone che l'istanza di liquidazione dei compensi, con la documentazione da allegarsi, venga dal professionista delegato depositata immediatamente prima della formazione del progetto di



distribuzione;

determina in euro **1.500,00** l'ammontare che il creditore istante deve anticipare al professionista nel termine di giorni quaranta 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. 313/99.

Considerata la situazione dell'immobile, ove non sia stato già precedentemente officiato altro professionista, nomina custode il medesimo professionista 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...

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. Rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. 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. Il custode segnalerà 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);
- 2) 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 sul libretto postale o conto corrente intestato alla procedura; 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 che inviterà a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio;
- 3) 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. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta fornirà 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. Preciserà 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;
- 4) il custode coordinerà la propria attività con quella del Delegato ove trattasi di soggetti distinti;



- 5) Il creditore procedente o surrogante anticiperanno o rimborseranno a richiesta del Custode le spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico. Il custode presenterà un rendiconto annuale, ed uno finale con relazione sull'attività svolta. Il compenso finale sarà liquidato dal Ge, salvi eventuali acconti su richiesta.

L'efficacia della presente autorizzazione alla vendita è comunque sottoposta alla condizione, che il professionista dovrà verificare prima dell'inizio delle operazioni di vendita, della avvenuta notifica a cura del creditore diligente o del delegato dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.

A vendita avvenuta, e prima della predisposizione del progetto di distribuzione, il professionista dovrà procedere all'estinzione del conto corrente aperto per la procedura- ove lo stesso non sia già vincolato e aperto presso la BNL, agenzia Palazzo Giustizia Bari - depositando il residuo su conto corrente o libretto di deposito a risparmio B.N.L. vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (la documentazione relativa sarà depositata in cancelleria al momento del deposito delle quietanze di pagamenti ovvero della scadenza del termine per le osservazioni al riparto, senza che osservazioni siano state proposte).

Il professionista formerà quindi il progetto di distribuzione, nel quale riporterà quanto liquidato in suo favore dal giudice a titolo di compenso e rimborso spese, e ne invierà copia ai creditori ed al debitore a mezzo di raccomandata con cartolina di ricevimento, fissando un termine per la presentazione di eventuali osservazioni presso il proprio studio, ovvero, in alternativa, convocando per le osservazioni le parti, sempre presso il proprio studio. Se non vi sono osservazioni, o risulti comunque l'accordo fra tutte le parti, trasmetterà il progetto - con gli allegati e, in particolare, con l'attestazione sotto la propria responsabilità che non vi sono state osservazioni o che sulle stesse è stato raggiunto accordo e con le quietanze di pagamento- al G.E., che provvederà a dichiararlo esecutivo. All'esito, il delegato predisporrà quanto necessario al pagamento delle proprie competenze e delle quote, trasmettendo alla cancelleria i relativi provvedimenti di svincolo della somma depositata sul conto corrente o sul libretto.

Ove vengano presentate osservazioni il professionista, ove lo reputi opportuno, dovrà apportarvi le modifiche necessarie e procedere alla nuova comunicazione alle parti, assegnando il nuovo termine per le osservazioni, ovvero procedendo a nuova convocazione. Nel caso che il professionista, nonostante le osservazioni, ritenga di lasciare immutato il progetto originario o nel caso permanga dopo le modifiche il dissenso di taluna delle parti, il progetto con le osservazioni sarà trasmesso al Giudice per le sue determinazioni.

Ove comunque il Giudice, al momento dell'iniziale trasmissione del progetto, vi apporti variazioni, agli adempimenti per la sua approvazione provvederà il Giudice stesso.

Qualora al professionista non pervengano le note di credito e delle competenze da parte dei creditori, egli provvederà d'ufficio alla liquidazione ai fini del riparto.

Dispone la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, il quale dovrà trasmettere copia del presente provvedimento, unitamente al decreto di liquidazione dei compensi all'esperto ove emanato contestualmente al provvedimento di delega, 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, 30/12/2013

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.Nicola Magaletti

