

N. 243/02 R.G.

N. 323 Cron.

N. 85 Rep. Quercia

TRIBUNALE DI FOGGIA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti dell' procedur. esecutiv. n. 243/02 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, 566, 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:

DOTT. LAURINO GIUSEPPE

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) 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 dalla 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 decimo 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 dovrà avvenire alla presenza degli offerenti), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e 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 trasmetterlo al giudice dell'esecuzione (il quale, ove non vi appaia eventuali variazioni, lo ritrasmetterà al professionista delegato, perché provveda a norma degli artt. 596 e seguenti 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 non 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 di identificazione catastale;

- il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- il sito internet sul quale 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. 46 del citato 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 citato 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, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40,

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

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

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

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

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perchè questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

• L'avviso di vendita dovrà essere affisso per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale e inserito per una sola volta sui seguenti quotidiani di informazione locali:

La Gazzetta del Mezzogiorno; lo stesso avviso, 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. dovrà essere inserito nel seguente sito internet: www.astegiudiziarie.it.

A tal fine, il professionista delegato dovrà trasmettere la documentazione da pubblicare alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.r.l., in uno dei seguenti modi:

- 1) via e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it, indicando tutti i termini necessari per la pubblicazione e allegando eventuali documenti elettronici attinenti alla vendita (avviso di vendita; perizia di stima; planimetrie; fotografie, ecc.);
- 2) attraverso procedura guidata telematica in area riservata sul sito www.astegiudiziarie.it (FTP senza limiti di dimensione dei files), previo ottenimento di password fornita dal servizio;
- 3) via fax al numero 0586/201431 (due linee fax automatiche);
- 4) a mezzo posta o corriere da spedire all'indirizzo di seguito indicato: Aste Giudiziarie Inlinea s.r.l., via delle Grazie n. 5 - 57125 LIVORNO.

SARÀ CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ELIMINARE DALLA COPIA DELLA RELAZIONE DI STIMA DA TRASMETTERE ALLA SOCIETÀ INCARICATA DELLA PUBBLICAZIONE VIA INTERNET TUTTI I RIFERIMENTI ALLA PERSONA DEL DEBITORE (IL CUI NOMINATIVO DOVRÀ ESSERE OSCURATO CON L'IMPIEGO DI IDONEI ACCORGIMENTI).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio);

e inoltre che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere, o dal giudice dell'esecuzione, dovranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

LE SUINDICATE FORME DI PUBBLICITÀ DOVRANNO ESSERE ESPLETATE, A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO, ALMENO QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA DEL TERMINE FISSATO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

In caso di esito negativo della vendita senza incanto, l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dovranno essere sottoposti alle medesime forme di pubblicità innanzi indicate, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'incanto.

C) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato.

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 tre 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 alle 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 del 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 a 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 distinti assegni circolari intestati al professionista delegato: il primo dell'importo di 1/10 della cauzione, 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 suo 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 dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 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, in modo 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, assumendosi 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 data 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 credito 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:

-filiale di Foggia Banca Popolare di Bari

H) Il creditore procedente dovrà versare al professionista delegato, a titolo di anticipazione, la somma di € 2.000,00 (due mila/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 DOVRÀ DISPORRE LA CESSAZIONE DELLA VENDITA, RIFERENDONE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, QUANDO IL PREZZO GIÀ OTTENUTO RAGGIUNGA L'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DEI CREDITI AZIONATI DAL CREDITORE PIGNORANTE E DAI CREDITORI INTERVENUTI, COMPRESIVI DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE (ARTT. 504 C.P.C. 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 2,

