N.reg. 176/11 Esec. Imm.

TRIBUNALE DI LUCERA

Il G.e. dr.ssa G. Stano
- letti gli atti di procedura;
- visto il verbale di udienza del 11/06/12;
- ritenuta l'opportunità di delegare un professionista per il compimento delle operazioni di vendita;
- applicato l'art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato, così meglio precisato nella relazione tecnica anche riguardo alla situazione urbanistico-edilizia, nella relazione tecnica in atti a firma dell'esperto nominato dall'Ufficio, nelle forme di rito (ordinarie o speciali ex art. 41 del d.lgs. n. 385/1993 nel caso di credito fondiario).

DELEGA

all'uopo Avv. Bozza Stefania, con studio in Lucera , **il quale dovrà prima procedere all'esperimento di vendita senza incanto e successivamente, ove ricorrano i casi previsti dall'art. 569, terzo comma, c.p.c., all'esperimento di vendita con incanto, pubblicizzati contestualmente, come indicato alla lett. I);**

eventuali istanze di assegnazione saranno ammissibili 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 (qualora questo venga disposto ricorrendo i predetti casi di cui all'art. 569, terzo comma, c.p.c.).

A) Preliminarmente il professionista dovrà verificare :

-la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti (mediante l'esame della certificazione ipocatastale depositata in atti ex art. 567 c.p.c.);

- l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato (dando tempestiva contezza al GE della loro eventuale esistenza);

- l'adempimento degli incombenti ex artt. 498 e 599 c.p.c., in particolare dovrà curare l'adempimento circa l'avviso di ricevimento ex art. 498 c.p.c.

B) Il professionista delegato procederà alla **vendita senza incanto,** indicando il giorno, il luogo e l'ora della vendita dei suddetti lotti che avverrà entro il termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Inoltre in caso di mancata vendita (senza incanto o all'incanto) entro 18 mesi dalla delega ne darà comunicazione al G.e., restituendo il fascicolo d'ufficio. La data per la valutazione delle offerte dovrà essere la stessa per i vari lotti oggetto della procedura delegata o delle procedure delegate (ciascuna contenente uno o più lotti), al fine di rendere utile l'indicazione sulla busta contenente l'offerta dei soli elementi di cui alla lettera D), n. 1, sì non solo da preservare l'anonimato dell'offerente, ma anche e soprattutto da non far conoscere a terzi l'esistenza di offerte per quel determinato lotto.

B-bis) L'avviso di vendita senza incanto deve contenere le seguenti indicazioni: 1) identificazione dell'immobile oggetto della vendita (Comune in cui si trova, beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, dati catastali, almeno tre dei suoi confini); 2) prezzo base dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto, delle osservazioni versate in atti dalle

parti *ex* art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e di ogni altro elemento utile ricavabile dagli atti di causa; 3) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo; 4) indicazione del sito internet sul quale è stata pubblicata la relazione di stima nonché il nome e il recapito telefonico del custode eventualmente nominato in sostituzione del debitore; 5) precisazione del numero di lotti; 6) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 571 c.p.c.; modalità dell'offerta il luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara tra gli offerenti; 7) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria; 8) specificazione che tutte le attività che, *ex* art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

C) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata sui siti di cui *infra*; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o le eventuali difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, conguagli gravanti sulla quota, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compreso il compenso a favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità che gravano sul decreto di trasferimento.

D) Dispone che per la vendita senza incanto le offerte dovranno essere presentate nel luogo indicato dal professionista secondo le seguenti modalità:

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) entro l'orario indicato dal professionista delegato sino al giorno precedente non festivo alla data fissata per la deliberazione sull'offerta, indicata dallo stesso professionista, in busta chiusa indirizzata alla suddetto professionista, il quale provvederà ad annotare sulla medesima il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito e la data in cui sarà espletata la vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Il professionista indicherà su apposito registro, da lui tenuto, il nome, previa identificazione, della persona che materialmente deposita l'offerta, attribuendo sul registro a ciascuna offerta presentata per la stessa data un numero progressivo.

2) L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche

i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente in Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

- 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, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 60 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Con l'offerta dovrà essere effettuato il deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo, offerto a titolo di cauzione;

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, secondo comma c.p.c.: a) le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente n. 1); b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dall'esperto d'ufficio; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate.

4) Il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su un apposito registro la data della vendita, e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative del registro di somme e valori utilizzato dai notai.

5) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia superiore di un quinto al valore dell'immobile come determinato dall'esperto d'ufficio, anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione), ovvero all'offerente il prezzo più alto a seguito della gara di cui al punto 6. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, ma inferiore al predetto quinto, la stessa verrà accolta se non vi è il dissenso del creditore procedente. Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita potrà essere disposta solo se ricorrano le condizioni di cui all'art. 572, secondo comma (offerta di valore superiore al predetto quinto) e terzo comma (il consenso del creditore procedente in caso di valore dell'offerta inferiore al suddetto quinto) c.p.c. In caso negativo si procederà all'incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c.

6) 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 60 giorni dalla aggiudicazione, detratto l'acconto versato. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (pari al prezzo minimo indicato in sede di gara dal professionista delegato). Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il professionista redigerà verbale relativo alle suddette operazioni di vendita di cui al punto 5).

E) 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.

F) In caso di esito negativo della vendita senza incanto, il professionista disporrà la vendita con incanto in una data successiva di due settimane a quella fissata per la vendita senza incanto, senza effettuare una nuova pubblicità della vendita con incanto e senza un nuovo avviso d'asta (sul punto, v. lettera H). Dovrà attenersi a quanto prescritto dagli art. 576 ss. c.p.c. per la fissazione dell'incanto, allo stesso prezzo base del già espletato tentativo di vendita senza

incanto, con determinazione dell'ammontare minimo dell'aumento da apportarsi alle offerte. Nel caso in cui l'incanto vada deserto e decida di fissare un nuovo prezzo inferiore di un quarto a quello precedente ovvero fisserà nuove condizioni di vendita, il professionista assegnerà un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale potranno essere effettuate offerte ex art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto alla quale, se non andrà a buon fine, seguirà, allo stesso prezzo ribassato, una nuova vendita con incanto nelle due settimane successive. Di ciascun nuovo esperimento di vendita e del nuovo prezzo determinato il professionista darà comunicazione al G.e. Provvederà inoltre sull'istanza di assegnazione ex artt. 587, 590, 591 c.p.c.

Darà avviso dell'obbligo di prestare cauzione pari ad un decimo del prezzo base d'asta ed il termine entro cui tale ammontare deve essere versato dagli offerenti.

Darà altresì avviso che il saldo del prezzo e le somme relative all'aggiudicazione dovranno essere versate entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) stessa.

Provvederà inoltre sulle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.

F-bis) L'avviso di vendita con incanto dovrà inoltre contenere giorno, luogo e ora dell'incanto e le ulteriori indicazioni contenute nella lettera B-bis) che precede.

G) In entrambi gli avvisi dovrà comunque essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- indicata l'esistenza della certificazione energetica *ex* art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006, ovvero indicato – in caso di sua inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
- **specificato che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet .....**

H) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega in relazione alle operazioni di vendita si rinvia alle norme processuali.

I) **Della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto sarà data contestuale pubblica notizia** nel rispetto delle previsioni e dei termini di cui agli artt. 490 e 570 c.p.c. nonché all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. mediante:

a) redazione, a cura del professionista, dell'**avviso di vendita** contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed in particolare le prescrizioni di cui alle precedenti lettere B), B-bis), C), D), F) e F-bis); **nel redigere l'avviso di vendita bisognerà indicare la data e l'ora della deliberazione delle offerte della vendita senza incanto, nonché la data e l'ora dell'asta dell'eventuale vendita con incanto**;

b) affissione dell'avviso di vendita (redatto dal professionista) per tre giorni consecutivi **nell'albo del Tribunale** (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore);

c) **pubblicazione (per estratto) sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno"- inserto Gazzetta Affari - (Publikompass s.p.a., fil. di Barletta tel. 0883/531313-03 fax 0883/347937)** per una volta, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, di un modulo indicante **solamente gli estremi della procedura, l'ubicazione dell'immobile (luogo,via e civico),la tipologia, il prezzo base, il professionista delegato, il giorno, l'ora ed il luogo per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 o per l'incanto**, rinviando ai siti internet di cui *infra* per l'acquisizione di maggiori dati;

d) l'affissione di n. 20 **manifesti murali** raffiguranti l'avviso di vendita nel Comune in cui si trova l'immobile (omettendo l'indicazione delle generalità del debitore);

e) pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle

offerte o della data dell'incanto, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto (corredata delle fotografie allegate), ed almeno fino alla data ultima fissata per la presentazione delle offerte, sul **portale www.asteimmobili.it, e sul sito www.tribunalediluceria.com www.vendite-giudiziarie.net e su eventuali siti particolarmente specializzati , anche per tipologie di beni (alberghi, opifici....) previa autorizzazione del GE** (indicando il nome del custode (se diverso dal debitore) ed il suo recapito telefonico; omettendo l'indicazione delle generalità del debitore), inviandoli:

- via fax alla linea: 039 3309896
- via posta elettronica all'indirizzo: info@planetcom.it
- a mezzo posta o corriere espresso da spedire a: Planet Com s.p.a., via Parco 47 20046 Biassono (Mi), Tel. 039 596111;

f) il creditore procedente, ovvero il custode, diverso dal debitore, provvederà all'affissione sul muro esterno dell'immobile in vendita più visibile ai terzi ovvero, ove trattasi di immobile situato in un condominio, supercondominio o in un complesso residenziale, all'ingresso dello stesso condominio, supercondominio ovvero dello stesso complesso, di un **cartello pubblicitario** così composto: dicitura "Vendesi", con l'indicazione dell'indirizzo e delle caratteristiche dell'immobile posto in vendita (numero vani, servizi ecc.) e con l'indicazione del solo recapito telefonico del custode, omettendo qualsiasi riferimento alla procedura esecutiva, al prezzo minimo, alle generalità del debitore). Qualora l'immobile pignorato sia un terreno il suddetto cartello pubblicitario verrà affisso al cancello d'ingresso dello stesso o sulla recinzione ovvero, se mancanti, su di un palo appositamente collocato. **Tale adempimento dovrà essere dimostrato mediante il deposito di riproduzioni fotografiche. Gli adempimenti pubblicitari dalla lett. a) alla lett. f) sono a carico del professionista delegato che preleverà dal fondo spese le somme necessarie. Il professionista delegato provvederà anche a comunicare l'esito dell'esperimento di vendita senza incanto e con incanto alla suddetta società che si occupa della pubblicità on line.**

L) Dispone che nell'avviso di 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, facendo presente che il relativo elenco di banche è disponibile presso il professionista delegato.

M) Autorizza inoltre il professionista delegato a depositare le somme versate dall'aggiudicatario presso un istituto di credito a sua scelta e ad effettuare il pagamento in favore dei creditori una volta reso esecutivo il progetto di distribuzione (v. *infra*).

N) Determina in euro 1.600,00 l'ammontare che il creditore istante deve anticipare al professionista entro 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, da integrare, ove necessario, con altri versamenti dell'importo indicato dal professionista in caso di fissazione di incanto ovvero di nuovi incanti; **il mancato versamento del fondo spese entro il termine prefissato è causa di improseguibilità della procedura che verrà dichiarata dal G.e. a seguito di sollecita segnalazione da parte del professionista**. Il professionista delegato rilascerà al creditore ricevuta dell'avvenuto versamento di tali anticipazioni, lasciando traccia scritta agli atti di tale versamento. Verserà il ricavato della vendita e qualunque altra somma ricevuta nell'espletamento della delega (ad es. canoni di locazione dell'immobile pignorato) su un libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva (C.F. del Tribunale) con delega ad operare da parte dello stesso professionista delegato presso il cui studio viene eletto domicilio per tutte le comunicazioni relative al suddetto libretto.

O) Ritenuto che la sostituzione del custode non sembri avere utilità, **conferma la custodia in capo al debitore** e lo autorizza a continuare ad abitare o occupare per finalità lavorative l'immobile pignorato (qualora lo abiti o lo occupi), a condizione che consenta dopo l'esecuzione delle pubblicità relative alla vendita la visita dell'immobile medesimo da parte dei potenziali acquirenti in giorni prestabiliti da comunicare tempestivamente al professionista delegato per la vendita;

avvisa il debitore che in mancanza di tale adempimento e di quelli di cui agli artt. 560 e 593

c.p.c. verrà sostituito con altro custode e sarà revocata l'autorizzazione di cui sopra.

P) Il professionista inoltre:

a) provvederà ad acquisire certificato dello stato civile dell'aggiudicatario, qualora tale informazione non risulti dagli atti, al fine di indicare nel decreto di trasferimento l'eventuale regime di comunione legale tra coniugi, nonché certificato di qualificazione energetica ex art. 6 c.3 d.lgsvo 192/05, che sarà richiesto al CTU, già nominato, qualora non risulti già allegato alla relazione peritale;

b) provvederà ad aggiornare le visure presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti uno degli immobili pignorati successive alla trascrizione del pignoramento delle quali deve essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

c) entro 15 giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento predisporrà bozza del decreto di trasferimento da trasmettere in Cancelleria, cui - se si tratta di terreni - allegherà il certificato di destinazione urbanistica aggiornato, ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/01 (e se l'ufficio pubblico tarderà nel rilascio del certificato il professionista si riserverà di depositarlo in Cancelleria successivamente), corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento ne darà tempestiva comunicazione al G.e.;

d) entro 30 giorni dal deposito del decreto di trasferimento sottoscritto dal G.e., provvederà al deposito dello stesso presso l'Agenzia delle Entrate per la registrazione ed entro 20 giorni dalla comunicazione di applicazione del tributo provvederà al pagamento ed agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 591 *bis*, secondo comma, n. 11); all'uopo preleverà le somme dal libretto a lui intestato, con indicazione sussidiaria della procedura, per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'aggiudicatario), nonché per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti (spese vive a carico della procedura esecutiva e compensi del delegato a carico dell'aggiudicatario), restituendo all'aggiudicatario l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

e) provvederà altresì a comunicare al debitore e all'aggiudicatario l'avvenuta emissione del decreto di trasferimento;

f) entro 15 giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese per il trasferimento inviterà i creditori a depositare le note riepilogative dei rispettivi crediti entro i successivi 30 giorni;

g) entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto e) predisporrà il progetto di distribuzione, procedendo dapprima all'indicazione per ciascun creditore dell'importo del suo credito (liquidazione crediti), poi assegnando il ricavato al creditore o ai creditori nell'osservanza di quanto previsto dagli artt. 596 e 510 c.p.c. (assegnazione somme) ed infine indicando il credito o i crediti incapienti totalmente o parzialmente (dichiarazione di incapienza). Ne invierà copia ai creditori (procedente ed intervenuti) ed al debitore a mezzo di raccomandata con cartolina di ricevimento, fissando una data per l'audizione delle parti presso un luogo da lui indicato e concedendo altresì un termine alle parti fino a dieci giorni prima dell'audizione per la presentazione di eventuali osservazioni. Se non vi saranno osservazioni, o risulterà comunque l'accordo fra tutte le parti, comunicherà il progetto al G.e. unitamente alle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori, il quale fisserà udienza per l'audizione delle parti all'esito della quale dichiarerà esecutivo il progetto ed ordinerà allo stesso professionista di provvedere al pagamento delle singole quote. Qualora vengano presentate osservazioni il professionista, ove lo reputi opportuno, dovrà apportarvi le modifiche necessarie e procedere alla nuova comunicazione alle parti, fissando una nuova audizione e assegnando il nuovo termine per le osservazioni nei dieci giorni precedenti. All'esito della seconda audizione confermerà il progetto (eventualmente) modificato, comunicandolo al G.e. unitamente alle relative ragioni ovvero vi apporterà le ulteriori modifiche ritenute necessarie a seguito delle eventuali nuove osservazioni e trasmetterà il nuovo progetto al G.e., il quale in entrambi i casi fisserà udienza per l'audizione delle parti. Il professionista, in presenza di nuove osservazioni delle parti, potrà anche redigere due o più versioni del progetto di distribuzione da sottoporre al G.e.;

h) depositerà l'istanza di liquidazione del suo compenso, con la documentazione da allegarsi, unitamente al deposito del progetto di distribuzione. Provvederà inoltre ad estinguere il libretto o il conto corrente bancario acceso prima della presentazione del progetto di distribuzione, in modo da comprendere in quest'ultimo gli eventuali interessi maturati sul libretto o sul conto.

Q) In caso di **credito fondiario**, dispone che a norma dell'art. 41, co. 4 del d.lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, versi entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria direttamente alla banca (o al professionista delegato nel caso di incertezza sull'ammontare del credito per mancata comunicazione dello stesso da parte dell'istituto di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito, con gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. per il caso di mancato versamento nel termine stabilito (dedotte preventivamente le spese e le competenze di procedura dovute al professionista, previa liquidazione delle stesse da parte del G.e.); rammenta inoltre che ai sensi dell'art. 41, co. 5 dello stesso decreto l'aggiudicatario può subentrare, senza autorizzazione del G.e., nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia inferiore all'ammontare del credito fondiario, il professionista delegato provvederà a far versare dall'aggiudicatario (o a trattenere) un importo forfettario pari al 15% del prezzo per affrontare le spese in prededuzione che non siano state sostenute dal creditore fondiario (l'eventuale differenza rimanente dopo il soddisfacimento di tali spese verrà corrisposta al creditore fondiario).

Dispone inoltre che il creditore fondiario comunichi tempestivamente al professionista delegato tutte le informazioni da questi richieste e, in particolare, l'ammontare del residuo del credito, l'eventuale cessione dello stesso (con relativa pubblicazione sulla G.U. come per legge), il tasso applicato e l'ammontare dello stesso nonché il residuo del capitale da accollarsi.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore all'ammontare del credito fondiario, l'aggiudicatario deve versare al professionista la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto versato all'istituto di credito, secondo quanto previsto nella lettera D) n. 6) che precede anche per quel che concerne il versamento di oneri e accessori nonchè la deduzione dell'acconto ivi previsto.

R) Applicato l'art. 499, quinto comma c.p.c. fissa l'udienza del ..... per la comparizione dinanzi a sé del debitore e dei creditori intervenuti (*ex* art. 499, primo comma c.p.c.) privi di titolo esecutivo per i provvedimenti di cui al sesto comma dello stesso articolo.

S) La presente ordinanza deve essere notificata a cura del creditore diligente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

T) Dispone la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, che ne trasmetterà copia a mezzo raccomandata con cartolina di ricevimento al debitore ed ai creditori (procedente ed intervenuti) presso il domicilio che sarà fornito dalla cancelleria.

U) Il professionista delegato comunicherà ai creditori la data e l'ora della vendita entro i 20 giorni precedenti la data della stessa.

V) Il professionista delegato ritirerà dalla Cancelleria il fascicolo d'ufficio per estrarne copia e lo restituirà nel termine di giorni 10 dal ritiro.

Z) In caso di difficoltà insorte nel corso delle operazioni di vendita per le quali il professionista ritenga si rivolga al G.e., il professionista darà comunque corso alle operazioni di vendita, aggiudicando provvisoriamente il lotto con riserva, in attesa che il G.e. si pronunci sulle stesse ovvero sul reclamo ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 *ter* c.p.c., e salvo provvedimento di sospensione delle operazioni pronunciato dallo stesso G.e., restituendo la cauzione ai partecipanti alla gara non aggiudicatari.

Lucera, 11/6/2012

Il Giudice dell'esecuzione