



TRIBUNALE ORDINARIO di Foggia

Trib.FG - IMMOBILIARE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **80000234/2012** promossa da:

POZZIELLO EVOLUZIONE LEGNO S.R.L. (C.F. 03399031214), con il patrocinio dell'avv. FELACE ARMANDO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA G. BRUNO N. 20/S C/O AVV .MARA SANTAMARIA APRICENApresso il difensore avv. FELACE ARMANDO

SELMABIPIEMME LEASING SPA (C.F. 00882980154), con il patrocinio dell'avv. MONTIN FABIO GIUSEPPE e dell'avv. , elettivamente domiciliato in via gramsci n.13/d 71122 FOGGIApresso il difensore avv. MONTIN FABIO GIUSEPPE

BANCA DELLA CAMPANIA SPA (C.F. 04504971211), con il patrocinio dell'avv. CASO ROBERTO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA G. MATTEOTTI N. 4 FOGGIApresso il difensore avv. CASO ROBERTO

NAZARIO LAURIOLA (C.F. LRLNZR68M05E549S), con il patrocinio dell'avv. COCCIA ROCCO ANTONIO GRAZIANO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA BEZZECA N°39 71016 SAN SEVEROpresso il difensore avv. COCCIA ROCCO ANTONIO GRAZIANO

FREUD SPA (C.F. 00166710301), con il patrocinio dell'avv. ARGENTI VILLIAM ENRICO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA VALPETROSA 10 20123 MILANOpresso il difensore avv. ARGENTI VILLIAM ENRICO

EQUITALIA SUD S.P.A. (C.F. 11210661002), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

contro

con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. ,
elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

Il Giudice dispone procedersi ad un ulteriore tentativo di vendita con le modalità e i tempi della novella come di seguito indicati.

STABILISCE

le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

- A)** Dopo aver controllato, preliminarmente, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. – segnalando immediatamente a questo giudice quelli mancanti o inidonei e verificando la titolarità dei beni pignorati in capo al soggetto esecutato nonché l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita – il professionista delegato provvederà:

1)a determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 1, 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.;

1-bis) a verificare, ove occorrente sulla base della tipologia di immobile, la sussistenza della attestazione di prestazione energetica in relazione all'edificio pignorato, provvedendo, in caso di mancanza della stessa, a darne atto nelle formalità pubblicitarie;

1-Tris) entro dieci giorni dalla pronuncia dell'ordinanza di vendita, a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositerà, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

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.;

3)agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;

4)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)sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c.;

7)sull'istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e 591, co. 3 c.p.c.;

8)ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;

9)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.;

9)a formare il progetto di distribuzione e a curare gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c., con la specificazione che la bozza del menzionato progetto dovrà essere depositata all'attenzione del G.E. per gli opportuni controlli almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione da tenersi dinanzi al professionista delegato;

10)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., specificando che l'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta: - ad esempio, a fronte di un prezzo base d'asta, pari ad euro 100.000,00, l'offerta minima dovrà essere pari ad euro 75.000,00; nell'avviso di vendita, relativo al secondo esperimento, dovrà indicare il valore base d'asta, ribassato "fino ad un quarto" (e non più di un quarto), ad esempio, pari ad € 80.000,00 e l'offerta minima, pari ad € 60.000,00.

Dopo il terzo tentativo di vendita, andato deserto, il delegato rimetterà gli atti e, se disposto un nuovo tentativo di vendita, il prezzo dovrà essere ridotto fino al limite della meta'».

Si terrà conto, per il computo del numero degli esperimenti di vendita anche di quelli svolti prima dell'entrata in vigore del decreto del 3 maggio 2016.

-i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima e le eventuali relazioni integrative depositate dall'esperto;

-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.

L'avviso di vendita deve inoltre precisare che:

- la cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata dall'offerente mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

- 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, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

- 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;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 – 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 e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

C) In attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 *quater* disp.att. c.p.c. della vendita sarà data pubblica notizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

1) affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale a cura del professionista delegato;



2) pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (ed eventuale integrazione della stessa) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. sul sito internet: www.asteannunci.it;

Il professionista delegato dovrà rivolgersi alla EDICOM Finance s.r.l. (tel. 080.5722975, fax 080.5759057, e-mail info.bari@edicomsrl.it), che provvederà a curare le attività pubblicitarie che precedono di cui al punto n. 2) nonché, sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015.

Si evidenzia che il professionista delegato anche sulla base delle peculiarità del compendio pignorato potrà richiedere - previa acquisizione del consenso del creditore che dà impulso alla procedura esecutiva - forme aggiuntive di pubblicità.

Il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente alla EDICOM Finance s.r.l. l'avviso di vendita e la documentazione da pubblicare, in uno dei seguenti modi:

- via e-mail all'indirizzo info.bari@edicomsrl.it;
- via fax al numero 080.5759057;
- a mezzo posta o corriere presso l'indirizzo di seguito indicato: EDICOM Finance s.r.l., via San Donà 28/B, 30174 Mestre – Venezia.

In ogni caso, il professionista delegato dovrà curare personalmente l'affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui nell'albo di questo Tribunale, come disposto al n. 1) che precede.

Sarà cura del Professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti).

Nell'avviso dovrà essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e che tutte le attività le quali, 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 essere eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

D) Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate, **in busta chiusa contenente le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita**, 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.).

Nel dettaglio l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (" Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.E."), per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso



espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere 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.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.E."). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.



Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.E.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:



l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

E) Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti _____;

F) La vendita all'incanto dovrà essere espressamente autorizzata dal G.E. sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura del professionista delegato circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso tale modalità di vendita, di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.

G) 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, purché:

-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 purché 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.**



H) Le somme versate dall'aggiudicatario saranno immediatamente depositate dal professionista delegato *su apposito libretto di deposito o conto corrente*, da intestarsi unicamente alla procedura esecutiva, *presso uno dei seguenti istituti di credito*:

- Banca popolare di Puglia e Basilicata;
- Monte dei Paschi di Siena;
- Banca della Campania;
- Unicredit;
- Banca Popolare di Bari;
- Banca popolare pugliese;
- BancApulia;
- Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo.

Di tale ultimo adempimento il professionista delegato dovrà fornire prova documentale in occasione del deposito della bozza del decreto di trasferimento.

I) Il creditore precedente, entro venti giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà versare in favore del professionista delegato un acconto sul compenso in misura pari ad **€2.000,00 (duemila/00)**.

L) **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, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).**

M) Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto (da liquidarsi a cura del G.E. previo deposito di nota spese) le operazioni di accatastamento e di frazionamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe).

N) Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, entro e non oltre il termine di giorni sessanta, predisporrà il **Decreto di Trasferimento**, trasmettendo senza



indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; al decreto dovrà essere allegato il **certificato di destinazione urbanistica** dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale.

Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

O)In vista della formazione del **Progetto di Distribuzione, anche parziale** che non può superare il novanta per cento delle somme da ripartire, da depositare in bozza entro il termine di giorni sessanta dal deposito del decreto di trasferimento, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito, contenente:

- a) l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
- b) la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c.c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria.

FISSA

-il termine di sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate; alla scadenza il delegato restituirà gli atti. Quando gli atti sono

FISSA

L'udienza del___ 17 ottobre 2017_____per verificare il puntuale adempimento da parte del professionista delegato delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento;

NOMINA

custode dei beni pignorati:

- o il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita;

il quale dovrà:

- 1) adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino gli immobili in vendita; a tal fine, il custode provvederà a fissare appuntamenti differenziati con i potenziali acquirenti, adottando ogni opportuna cautela intesa ad



evitare qualsiasi contatto tra i medesimi e astenendosi dal rivelare ai richiedenti se esistano o meno altre persone interessate all'acquisto;

2)provvedere all'amministrazione e gestione degli immobili pignorati, previa autorizzazione di questo giudice, depositando le rendite disponibili su un libretto bancario intestato alla custodia e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

3)depositare in Cancelleria rendiconto trimestrale, corredato dalla documentazione giustificativa dell'attività svolta, a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza;

provvedere al rilascio dell'immobile.

DISPONE

●che la presente ordinanza sia comunicata, a cura del Cancelliere, al professionista delegato, al custode (**ove non coincidente con il debitore o con il professionista delegato**), al creditore procedente e ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nonché al debitore.

Si comunichi.

Foggia, 2 novembre 2016

Il Giudice
dott.ssa Filomena Mari

