TRIBUNALE DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 48/2024 e sentite le parti presenti in udienza;

all'esito della riserva che precede;

considerato che, sulla scorta della documentazione, in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato con delega delle relative operazioni *ex* art. 591-*bis* c.p.c. e con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara **in modalità sincrona mista**), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 *bis*, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

AUTORIZZA

la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del compendio pignorato e conferisce delega al seguente professionista delegato, già custode giudiziario: avv. Lucia Soprano.

DIRETTIVE PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

Si dispone che il delegato, prima di intraprendere ogni altra attività, si assicuri che sia stato versato il fondo spese nel termine di seguito indicato e che in caso contrario relazioni, senza indugio, al G.E. per le determinazioni di competenza.

Il professionista delegato, dopo aver preliminarmente verificato l'esistenza del titolo esecutivo in forza del quale è stata introdotta la procedura esecutiva immobiliare, la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti (in specie nota di trascrizione e documentazione ipocatastale), la legittimazione attiva del creditore procedente sulla scorta della documentazione in atti e per il caso di successione a titolo particolare nel credito, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita, l'adempimento degli incombenti *ex* artt. 498 e 599 c.p.c. (sollecitando il creditore procedente nel caso in cui il deposito stesso non sia stato effettuato, a provvedervi immediatamente e comunque prima della richiesta di inizio delle operazioni pubblicitarie, fermo l'obbligo di riferire all'Ufficio circa l'eventuale inerzia del creditore procedente) - segnalando immediatamente a questo giudice eventuali carenze e/o problematiche – provvederà:

1) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle

disposizioni di attuazione del c.p.c.; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere, anche sulla base delle predette note, di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare al G.E. una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;

2) a redigere ed a pubblicare secondo le disposizioni che seguono l'avviso di vendita entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione della presente ordinanza, avvalendosi ai fini della sua predisposizione, ove necessario, dell'ausilio dell'esperto designato d'ufficio *ex* art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del lotto/i e verificando, ove occorrente sulla base della tipologia di immobile, la sussistenza della attestazione di prestazione energetica provvedendo, in caso di mancanza della stessa, a darne atto nell'avviso di vendita;
3) acquisire certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data della pubblicazione dell'avviso di vendita, ove quello in atti sia scaduto;
4) a fissare il termine *ex* art. 571 c.p.c. (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita) per il deposito telematico ed analogico delle domande di partecipazione da effettuarsi entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita;
5) a determinare le modalità ed il termine entro il quale dovrà essere prestata la cauzione nella misura di un decimo del prezzo proposto dall'offerente;
6) a notificare copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato e creditori), ai creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene in comunione legale) ed al debitore originario (se trattasi di procedura *ex* art. 603 c.p.c.);
7) a invitare le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere 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.;
8) a redigere il verbale delle operazioni di vendita;
9) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
10) all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c
11) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
12) agli adempimenti *ex* art. 585, comma 2, c.p.c.;
13) sull'istanza di assegnazione di cui agli artt. 588, 590 e 591, co. 3 c.p.c.;
14) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
15) ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ove previsto nell'avviso di vendita, al pagamento del prezzo in forma rateale ed alla immissione in possesso, previa verifica della fideiussione prestata *ex* art. 574 c.p.c.;
16) ad 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.;

17) a formare il progetto di distribuzione e a curare gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c.;

18) ad ordinare all'istituto di credito designato nel presente provvedimento la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito sul conto intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante deposito o bonifico a favore degli stessi soggetti e conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

Spese

dispone che il professionista delegato - entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - provveda ad aprire un conto corrente bancario/posizione *Tribun web* presso il seguente istituto di credito: UNICREDIT S.P.A.;

dispone che:

- il conto corrente sia intestato al Tribunale di Foggia con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Foggia Proc. n. R.G.E.");

- il conto corrente sia con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme;

- su tale conto siano depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall'aggiudicatario, il fondo spese;

dispone - per le sole spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario - che il professionista delegato apra altro conto corrente/posizione sempre presso l'istituto di credito sopra indicato, intestato ugualmente al Tribunale di Foggia con indicazione del numero della procedura e concernente unicamente le spese ("Tribunale Foggia Proc. n. R.G.E. - SPESE").

Il creditore procedente (ovvero qualunque altro creditore munito di titolo esecutivo che voglia surrogarsi al primo), entro **settanta** giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà versare sul conto intestato alla procedura (che il professionista delegato avrà cura di aprire entro giorni 15 giorni dalla nomina, dando comunicazione delle coordinate bancarie ai creditori costituiti) un fondo spese per far fronte agli adempimenti pubblicitari in misura pari ad € 2.000,00, avvertendo i creditori che in caso di omissione saranno trasmessi a cura del delegato gli atti al giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni in ordine al prosieguo del giudizio.

Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.500,00 potrà essere richiesto al creditore procedente (ovvero qualunque altro creditore munito di titolo esecutivo che voglia surrogarsi al primo) direttamente dal professionista delegato ed entro il termine da questi indicato e con il medesimo avvertimento di cui al punto che precede, nel caso debbano essere fissate nuove vendite od in presenza di pluralità di lotti per le spese di pubblicità od altre evenienze.

Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro che non sono risultati aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti.

Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione previa espressa autorizzazione di quest'ultimo.

L'avviso di vendita

L'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. dovrà indicare:

-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;

-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 **aggiornato** 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 dovrà, inoltre, precisare che:

- la cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica mentre per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio (i cui estremi dovranno essere indicati precisamente nell'avviso di vendita) in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi;
- 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 rivoltogli 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.

Pubblicità

Della vendita sarà data pubblica notizia - a cura del professionista delegato - mediante:
1) inserimento, almeno 45 giorni prima del termine fissato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la presentazione delle offerte, sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2) pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (ed eventuale integrazione della stessa) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. – con l'oscuramento dei dati sensibili - 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.

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 o altro locale da questi indicato.

Le offerte di acquisto:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato o altro locale da questi indicato. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – 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. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

Partecipazione alle operazioni di vendita

Stante l'inutilizzabilità delle aule di udienza da parte dei professionisti delegati, le vendite dovranno svolgersi preferibilmente presso l'ufficio dell'ausiliario ovvero in altro luogo da questi indicato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la

vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Dispone che il **Gestore della Vendita Telematica** sia la società di seguito indicata:

- Astegiudiziarie in linea

- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

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 anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste;

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 pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'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.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior

prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. _____ R.G.E.") ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o 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.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, sempre a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, ai sensi di quanto disposto dal IV comma dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al G.E. ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. 21/11/2007 n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Ove il pagamento della cauzione e del saldo prezzo avvenga mediante assegno circolare le somme versate saranno immediatamente depositate dal professionista delegato sul conto corrente, da intestarsi unicamente alla procedura esecutiva.

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

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale – salvo le diverse disposizioni previste nella presente ordinanza in materia di credito fondiario *ex* art. 41 TUB.

Saranno dichiarate inammissibili:

-le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);

-le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

-le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Assegnazione ex artt. 588 ss c.p.c.

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:

c) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

d) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il

pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);
e) 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.

Vendita all'incanto

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'art. 568 c.p.c.

Creditore fondiario

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 nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:
- 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).
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.
Il Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.
Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto

corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza.
In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.
In ogni caso il pagamento *ex* art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione *ex* art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.
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.

Cessazione delle operazioni di vendita

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.).

Decreto di trasferimento

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).

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; per il caso di terreni al decreto dovrà essere allegato aggiornato certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

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 ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data della trascrizione del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

Progetto di distribuzione

In vista della formazione del **Progetto di Distribuzione** il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) a mezzo PEC, le note di precisazione del credito con indicate le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori (salvo che questi ultimi non si siano dichiarati antistatari) o di terzi.

Le note di precisazione del credito dovranno contenere:

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. L'attività di esecuzione dei pagamenti in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal G.E., deve invece essere condotta esclusivamente dal Delegato mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura dovendosi escludere pagamenti in contanti o con altre modalità diverse da quelle indicate al punto precedente.

L'ausiliario inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il Delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.

Il delegato avrà cura di verificare che sia stato liquidato il saldo del compenso del nominato esperto ed in caso contrario rappresenterà prontamente la circostanza al G.E.

Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il proprio compenso, quello del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice, le spese (esborsi ed onorari di avvocato) sostenute dal creditore procedente per l'introduzione del giudizio esecutivo, con la precisazione che gli onorari dovranno essere liquidati **facendo applicazione dei valori medi di riferimento di cui alle tariffe professionali vigenti al momento della conclusione della prestazione professionale.**

Il Delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavato della vendita sincrona mista, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza e delle eventuali spese di chiusura del conto.

Una volta redatto il piano di riparto il professionista delegato provvederà ad inviarlo alle parti (ai creditori tramite PEC, al debitore nelle forme di legge) entro il termine di dieci giorni prima dell'udienza di approvazione che si svolgerà dinanzi al professionista delegato per gli incombenti di cui all'art. 596 c.p.c. entro e non oltre il termine di 45 giorni dal deposito del decreto di trasferimento da parte del Magistrato.

Entro e non oltre il termine di 20 giorni dalla celebrazione della udienza *ex* art. 596 c.p.c. il piano di riparto dovrà essere sottoposto all'attenzione del giudice dell'esecuzione per la declaratoria di esecutività, unitamente al verbale di approvazione dello stesso, alle note di precisazione del credito, ad una relazione riepilogativa ed alla prova della comunicazione alle parti non comparse del progetto di distribuzione e del decreto di fissazione dell'udienza *ex* art. 596 c.p.c. nelle forme previste dalla legge.

All'esito delle operazioni di distribuzione e comunque entro e non oltre il termine di giorni 30 dal provvedimento del Magistrato che dichiara l'esecutività del progetto di distribuzioni, l'ausiliario depositerà agli atti del fascicolo telematico prova dei pagamenti, quietanze liberatorie e documentazione attestante l'estinzione del conto intestato al giudizio esecutivo per la declaratoria di estinzione della procedura esecutiva.

FISSA

-il **termine di 12 mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, onerando il Professionista delegato di relazionare in ordine allo stato della procedura in oggetto nel rispetto dei termini di legge.

DISPONE

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto **fino ad un massimo di 3 ribassi;**

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato/custode giudiziario inoltri relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto e cronistoria dell'attività espletata con indicazione dei tentativi di vendita e dei prezzi; stato di occupazione del lotto; considerazioni circa l'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo (ad es. valore di stima originario eccessivo; immobile non appetibile in quanto ubicato in aree depresse e/o degradate o in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

FISSA

l'udienza del 15/10/2026 per verificare il puntuale adempimento da parte del professionista delegato delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento;

CONFERMA

in qualità di custode giudiziario, il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita

ASSEGNA

al nominato custode i seguenti compiti:

in qualità di custode giudiziario:

1) curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
2) incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, versando l'importo delle rendite maturate e maturande fino alla data di emissione del decreto di trasferimento, insieme con tutte le altre somme a qualunque titolo acquisite alla procedura, su libretto di deposito da aprirsi presso l'istituto bancario già innanzi indicato, intestato alla procedura con possibilità di prelievo subordinata all'ordine del G.E.;
3) relazionare al giudice (in occasione della relazione di primo accesso) sullo stato di manutenzione e sulla eventuale condizione di occupazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti;
4) segnalare immediatamente al G.E. i casi in cui il debitore o le persone occupanti l'immobile o terzi abbiano frapposto ostacoli di qualunque tipo alla visita dell'immobile, al fine di consentire l'emissione dell'ordine di liberazione definitiva *ex* art. 560 comma 3 c.p.c.;
5) provvedere ad inviare al G.E. ogni tre mesi (solamente qualora vi siano rendite acquisite alla procedura) una puntuale informativa sulle somme incassate ed in ogni caso depositare contestualmente istanza di liquidazione del compenso ed il rendiconto finale al momento della emissione del decreto di trasferimento o, in via generale, nel momento in cui ha termine la gestione della custodia, qualunque ne sia la causa (per es. estinzione, improcedibilità, ecc.);
6) controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il G.E. per garantire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, e seguire tutte le fasi della procedura in modo da verificare autonomamente la emissione del decreto di trasferimento, posto che a far data da tale emissione le eventuali rendite dovranno essere versate non più al custode ma all'aggiudicatario, mentre sorgerà a carico dell'ausiliario l'obbligo di rendere il conto finale.

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica - di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza *ex* artt. 68, comma 3, c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 - e di un fabbro o di un falegname. Autorizza altresì il custode a prendere visione e ad estrarre copia in Cancelleria di tutti gli atti del procedimento. Autorizza altresì il custode a chiedere informazioni ai pubblici Uffici (a titolo meramente esemplificativo: Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ecc.) al fine di adempiere all'incarico conferito.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga, altresì, alle seguenti indicazioni:

- entro 30 giorni dalla comunicazione della nomina in sostituzione del debitore il custode effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato (presentandosi con copia del provvedimento di nomina).

Il custode giudiziario dovrà far presente al debitore esecutato che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente - proponendo un accordo nel più breve tempo possibile

(a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene ed acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas);

- il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

- eseguito l'accesso, il custode invierà una sintetica relazione di primo accesso a tutti i creditori e la presenterà all'attenzione del giudice;

- il custode depositerà ogni dodici mesi una relazione scritta sul proprio operato ovvero ogni tre mesi se vi sia acquisizione dei frutti civili e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato;

- **il custode/delegato dovrà informare gli interessati che le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il *format* di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita".**

- all'esito dell'aggiudicazione/assegnazione e comunque entro e non oltre il termine di dieci giorni dalla stessa, il custode giudiziario - ove l'immobile risulta occupato dal debitore ovvero da terzi – depositerà senza indugio all'attenzione del G.E. bozza dell'ordine di liberazione.

Si comunichi.

Foggia, addì 15/04/2026

Il Giudice

dott. Claudio Caruso