

TRIBUNALE DI ISERNIA

- ufficio delle espropriazioni immobiliari -

procedura esecutiva n 19/2006
N. 76 ERON.
10/07 ug. Sella y h e

ORDINANZA DI DELEGA EX ART. 591 BIS CPC

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 26 gennaio 2007;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

letti gli atti e visti, in particolare, i **rilevi critici** mossi dalla difesa del debitore esecutato in ordine alla perizia depositata in data 22 dicembre 2006 dall'ing. N.Montanaro; ritenuto che effettivamente non appaiono giustificate le ulteriori decurtazioni di cui alle pagine 15 e 16, ad eccezione di quella relativa al debito nei confronti del condominio (pari ad euro 12.155,89) che andrà adempiuto dall'acquirente;

ritenuto, pertanto, che il prezzo base della vendita del compendio pignorato sia da rideterminare in euro 96.468,11 75351,08 1507,03 prezzo base

rilevato che la sostituzione di custodia non pare avere utilità;

autorizza il debitore a continuare ad occupare l'immobile pignorato a condizione che consenta, dopo l'esecuzione delle pubblicità relative alla vendita, la visita dell'immobile medesimo da parte del pubblico in giorni prestabiliti da comunicare tempestivamente al professionista delegato per la vendita;

avvisa il debitore che in mancanza di tale adempimento sarà revocata l'autorizzazione di cui sopra.

Ove il debitore non abiti nell'immobile (o non lo occupi per finalità lavorative) si intende nominato custode il professionista delegato;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato in unico lotto, meglio identificato nella relazione di stima depositata il 22 dicembre 2006 a firma dell'ing. Nicolino Montanaro

DELEGA

le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. di procedura civile l'avv. Elisabetta IARUSSI

DETERMINA

in euro 1.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento. Il professionista delegato verserà detto acconto e qualunque altra somma ricevuta per l'espletamento della delega su un libretto nominativo a lui intestato, con indicazione sussidiaria della procedura.

Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice;

DISPONE

che il professionista delegato proceda alla vendita senza incanto, indicando il giorno, il luogo e l'ora della che avverrà dei suddetti lotti entro il termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, concedendo eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione. 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 come di seguito specificati, si 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.

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e 599 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato, nel quale verranno anche esaminate le offerte;

1000 eur e
201.
498 CPC
599.

le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano costituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata su conto corrente, intestato alla procedura esecutiva; su tale conto corrente saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

Esatto
Hannuolus

e in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda ugualmente all'esperimento di vendita, aggiudicando provvisoriamente il lotto con riserva, in attesa che il G.e. si pronunci sull'istanza di sospensione, e restituendo la cauzione ai partecipanti alla gara non aggiudicatari. X

CONDIZIONI DELLA VENDITA

l'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto:**

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato un **motto o uno pseudonimo** dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta; il professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta, annotando su apposito registro la data della vendita e lo pseudonimo (o il motto) apposti sulla busta e rilascerà ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta, utilizzando un registro che riprenda le modalità certificative dei registri di somme e valori utilizzati dai notai;

il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **60 giorni** dalla aggiudicazione. X

l'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro

g

soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

che l'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, cpc.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata offerta, il bene sarà, comunque, aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti, sarà aggiudicato alla maggior offerta anche in caso di eventuale gara.

che, in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

che, in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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, mancanza di qualità o 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, 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.

• che 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

cura della procedura; che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la
one dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
tto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
ella vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..

PUBBLICITA LEGALE

o di vendita, che deve contenere **una descrizione particolareggiata dell'immobile
to con riguardo agli aspetti (in particolare quelli urbanistici) destinati a
otersi sulla sua concreta valutazione o sulla sua commerciabilità, sarà reso pubblico**
te i seguenti adempimenti:

e per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
nto, su rete Internet almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex
e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita
nte alla perizia di stima, sul portale www.portaleaste.com e sul sito del Tribunale

tribunalediisernia.net, inviandoli:

a linea: 039 3309896

elettronica all'indirizzo: info@planetcom.it

posta o corriere espresso da spedire a: Planet Com s.p.a., via Parco 47 20046 Biassono
039 596111.

zione per estratto sulla pagina locale (di Isernia) di un **quotidiano** nazionale ovvero di
idiano regionale, da effettuarsi almeno 45 giorni anteriore alla vendita. Il detto estratto
unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del
no, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle
ex art. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico
ode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene;

comunicazioni pubblicitarie a mezzo posta a residenti nelle adiacenze dell'immobile
te di **70 missive**; le comunicazioni dovranno contenere: l'indicazione dell'indirizzo e
ratteristiche dell'immobile posto in vendita (numero vani, servizi ecc.), i dati catastali,
zione degli estremi della procedura esecutiva (Tribunale e numero di ruolo), della data,
ogo fissati per la deliberazione delle offerte o per l'incanto, del prezzo minimo, del
el custode (ove diverso dal debitore) e del suo recapito telefonico (omettendo qualsiasi
nto alle generalità del debitore), nonché dei predetti siti internet su cui sono reperibili
ri informazioni. Se si tratta di terreni ad uso agricolo una comunicazione pubblicitaria
o posta verrà spedita alle associazioni o comitati di coltivatori ovvero a cooperative
della zona ove si trova il terreno, qualora siano agevolmente individuabili, invitando

ali soggetti a diffondere tra i loro associati/soci la notizia della vendita senza incanto o con incanto del terreno in questione; nel qual caso si indicheranno le dimensioni del terreno, le sue caratteristiche essenziali, con i dati catastali, oltre all'indicazione degli estremi della procedura esecutiva (Tribunale e numero di ruolo), della data, ora e luogo fissati per la deliberazione delle offerte o per l'incanto, del prezzo minimo, del nome del custode (ove diverso dal debitore) e del suo recapito telefonico (omettendo qualsiasi riferimento alle generalità del debitore), nonché dei predetti siti internet su cui sono reperibili maggiori informazioni

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

DISPONE

altresì, per gli adempimenti successivi alla vendita, che il professionista delegato si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

ormata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e ~~delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate~~ bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento

nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

il professionista delegato provvederà, quindi, 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 sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente ai modelli F23 debitamente compilati, da sottoporre alla firma del Cancelliere e, se richiesto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso di numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il

ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con locazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo avviso a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.

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

il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione secondo lo schema reperibile in cancelleria, in duplice copia;

una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;

cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà, altresì, ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;

il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

DISPONE,

in caso di credito fondiario, che a norma dell'art. 41, co. 4, del d.lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, versino entro 30 giorni dalla vendita definitiva **direttamente alla banca** (o al professionista delegato nel caso di incertezza sull'ammontare del credito per mancata comunicazione da parte dell'istituto di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. in caso di mancato versamento nel termine stabilito (dedotte preventivamente le spese e le competenze di procedura dovute al professionista, previa liquidazione da parte del G.e.); rammenta inoltre che ai sensi dell'art. 41, co. 5, cit. l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del G.e., nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

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 nel termine di giorni sessanta dalla comunicazione.

~~L'efficacia della presente autorizzazione alla vendita è, comunque, sottoposta alla condizione della~~
notifica a cura del creditore diligente dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.

Si comunicati alle parti e al professionista delegato.

Isernia, li 1 febbraio 2007

Depositato il 06/02/07

Supertino
(Dott. Raffaele MARTINO)
IL CANCELLIERE

IL GIUDICE
(Dr. Italo FEDERICO)

per parte vincente

Avv. Elisabetta Lanni' 12.02.2007