

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE

SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA – CIRCOLARE SULLA DELEGA DELLE OPERAZIONI  
DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Michele Russo,  
visti l'art. 591 bis c. p. c. nel testo attualmente vigente e le ulteriori modifiche  
apportate al codice di procedura civile **dal D.L. 3-5-2016 n. 59, convertito  
nella Legge 6-8-2015 n. 132,**

STABILISCE

i seguenti criteri e modalità relativamente alla delega delle operazioni di  
vendita e delle successive sino alla predisposizione del progetto di  
distribuzione e all'uopo

DISPONE

che il professionista delegato proceda secondo le modalità tutte di seguito  
specificate (le modifiche sono evidenziate in grassetto).

Al creditore procedente è assegnato, ai sensi del 3° comma dell'art. 567 c. p.  
c., termine di sessanta giorni per completare il deposito della documentazione  
che risulti mancante (per ciascun immobile pignorato, estratto del catasto e

certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), con l'avvertimento che, decorso inutilmente il suddetto termine, saranno dichiarate, anche d'ufficio, l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non risulti depositata la prescritta documentazione e, se non vi sono altri beni pignorati, l'estinzione del processo esecutivo. Qualora la prescritta documentazione risulti interamente depositata alla data di emissione del singolo provvedimento di delega ovvero, per le procedure già delegate, dalla data della presente ordinanza, il termine anzidetto dovrà intendersi come non apposto.

Il professionista delegato verificherà prioritariamente se dai certificati delle trascrizioni relative ai singoli immobili pignorati risulti coperto, per ciascun immobile, un periodo di almeno venti anni tra la data della trascrizione del pignoramento e la data della più antica delle trascrizioni a favore del debitore esecutato o di uno dei suoi danti causa. Se il riscontro darà sito negativo, il professionista delegato: 1) segnalerà immediatamente al creditore procedente le certificazioni infraventennali che occorre acquisire; 2) provvederà senza indugio a richiedere ed acquisire la documentazione ultraventennale necessaria per coprire a ritroso il periodo mancante a decorrere dalla data della più antica delle trascrizioni a favore del debitore esecutato o di uno dei suoi danti causa, già esistente agli atti della procedura, in modo tale che fra la data della più antica delle trascrizioni a favore del debitore esecutato o di uno dei suoi danti causa e la data della trascrizione del pignoramento sia compreso un periodo ininterrotto non inferiore a venti anni, durante il quale il



cespite pignorato risulti appartenuto al debitore esecutato e a ciascuno dei danti causa il cui titolo di acquisto sia stato debitamente trascritto.

Ai fini della migliore comprensione dei termini del problema si chiarisce che per realizzare la continuità almeno ventennale nei sensi sopra indicati occorre anche la trascrizione degli eventuali acquisti mortis causa (accettazione espressa dell'eredità ovvero di un atto che importi l'accettazione tacita, come previsto dall'art. 2648 c. c.).

Gli adempimenti che precedono, ivi inclusi quelli sub 1) e 2), dovranno essere espletati dal professionista delegato entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, per le procedure già delegate, ed entro sessanta giorni dalla comunicazione della delega, per le altre.

Nel caso in cui la documentazione mancante risalga ad epoca anteriore al ventennio, il professionista delegato è autorizzato a richiederla ed acquisirla direttamente presso i competenti uffici. Sin dal conferimento della delega, inoltre, il professionista delegato è autorizzato a contattare direttamente il CTU al fine di ottenere tutti i chiarimenti necessari all'individuazione dei beni staggiti, del loro valore attuale e della regolarità urbanistica degli stessi.

Decorso il termine di sessanta giorni assegnato al creditore procedente per il completamento della documentazione ventennale senza che detta documentazione sia stata integrata con la produzione delle certificazioni mancanti, il professionista delegato trasmetterà senz'altro l'intero fascicolo processuale al Giudice dell'esecuzione, segnalando il persistere dell'incompletezza ed evidenziando analiticamente le certificazioni mancanti, e si asterrà da ogni altra attività delegata. Si evidenzia, al riguardo, la necessità di distinguere l'ipotesi dell'assenza di trascrizione da quella



dell'omessa produzione di una trascrizione esistente, poiché nella prima ipotesi il creditore potrà usufruire di un termine ulteriore e diverso da quelli contemplati dall'art. 567 c. p. c., termine meramente ordinatorio e prorogabile ex art. 154 c. p. c.

La VENDITA sarà effettuata nella forma "SENZA INCANTO", alle seguenti CONDIZIONI:

- a) gli immobili saranno posti vendita in uno o più lotti, come individuati/o nella relazione dell'esperto, al prezzo base ivi determinato per ciascuno di essi ovvero al diverso prezzo base eventualmente indicato nei chiarimenti resi dall'esperto a seguito della presentazione delle note scritte di cui all'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c. p. c. Il professionista delegato, tenuto conto anche di tali note scritte, potrà discostarsi in tutto o in parte dalle indicazioni di stima fornite dall'esperto, nel qual caso presenterà in Cancelleria, contestualmente alla predisposizione degli avvisi di vendita da pubblicare secondo quanto sarà precisato più avanti, una relazione motivata, indicando le circostanze di fatto che nella specifica vicenda giustificano la diversa valutazione operata;
- b) le offerte di vendita dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria esecuzioni del Tribunale di Campobasso, entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per le incombenze di cui al punto f) che segue ovvero entro le ore 13 del venerdì immediatamente precedente la data fissata per le incombenze di cui al punto f) che segue, se detta data coincide con il lunedì. Sulla busta dovranno essere indicati un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta durante l'espletamento delle incombenze di cui al punto f) che



segue, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome del professionista delegato a norma dell'art. 591 bis c. p. c. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altro – dovrà essere apposta sulla busta. Il Cancelliere ricevente annoterà sulla busta il nome, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito della busta e controllerà l'esattezza e la completezza delle altre indicazioni previste dall'art. 571, ultimo comma, c. p. c., correggendo le inesattezze eventualmente riscontrate ed aggiungendo le indicazioni che risultino mancanti. Le buste pervenute saranno custodite in Cancelleria sino al giorno fissato per le incombenze di cui alla lettera f) che segue e saranno consegnate entro le ore 9,30 dello stesso giorno al professionista delegato, che ne accuserà ricevuta analitica da conservare agli atti dell'Ufficio. In alternativa alla presentazione in busta chiusa, l'offerta, a scelta dell'offerente e subordinatamente alla disponibilità dei relativi mezzi di trasmissione da parte del professionista delegato, potrà essere fatta pervenire direttamente al professionista delegato mediante trasmissione a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui al punto c) che segue. Nell'avviso di vendita saranno precisate le indicazioni necessarie per la trasmissione via telefax o posta elettronica ovvero sarà attestata l'indisponibilità di uno o di entrambi i mezzi di trasmissione. Il professionista delegato formerà in doppio originale un registro nel quale annoterà gli estremi delle singole offerte pervenutegli



direttamente a mezzo telefax o posta elettronica. Entro il giorno successivo a quello fissato per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte il professionista delegato depositerà uno dei due originali in Cancelleria, ove le parti ed ogni altro interessato potranno visionarlo ed estrarne copia;

- c) l'offerta dovrà contenere: 1) per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente, per le società la ragione sociale, partita IVA, domicilio e recapito telefonico; 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra individuato, a pena di esclusione; 4) il termine, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione, di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento; in mancanza dell'indicazione del termine di pagamento o in caso di indicazione di un termine superiore a 90 giorni, si intenderà che l'integrale pagamento del prezzo e degli altri oneri, diritti e spese dovrà essere eseguito entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- d) all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari", per un importo pari a 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari", per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita e salvo conguaglio da versare in prosieguo; in caso di



mancata aggiudicazione entrambi gli assegni saranno immediatamente restituiti dal professionista dopo l'udienza di seguito indicata. Nel caso di offerta presentata a mezzo telefax o posta elettronica, la cauzione del 10% del prezzo offerto ed il fondo spese del 20% del prezzo offerto dovranno essere accreditate, entro e non oltre il quinto giorno immediatamente precedente la scadenza del termine entro il quale possono essere presentate le offerte di acquisto, mediante bonifico o deposito sul conto bancario che la Banca Popolare dell'Emilia Romagna – BPER – Filiale di Campobasso provvederà ad accendere senza indugio dietro semplice richiesta dell'offerente, intestandolo alla procedura esecutiva indicata dall'offerente ed applicando le condizioni tutte di cui alla convenzione in essere con il Tribunale di Campobasso – settore esecuzioni civili;

- e) l'offerta di cui sopra è irrevocabile per la durata di centoventi giorni dalla sua presentazione, salvo che prima di tale data sia disposta dal professionista la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c. p. c. ovvero sia ordinato, sempre dal professionista, l'incanto. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inottemperanza, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c. L'offerta, nel caso di unico offerente, dà diritto all'acquisto del bene se è pari o superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c. p. c. Se l'offerta è inferiore rispetto al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c. p. c. in misura non superiore ad un



quarto, il professionista non potrà far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente ovvero se ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o se siano state presentate, almeno dieci giorni prima della data fissata per le incombenze di cui al punto f) che segue, istanze di assegnazione per il prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione viene presentata. Nei primi due casi (dissenso del creditore o seria possibilità di una migliore vendita), il professionista presenterà entro dieci giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte una relazione motivata, indicando le circostanze di fatto che nella specifica vicenda comprovano l'esistenza della seria possibilità di una migliore vendita e procederà contestualmente ad un nuovo esperimento, secondo le stesse condizioni e modalità nonché per lo stesso prezzo fissato per il precedente tentativo di vendita. Se siano pervenute istanze di assegnazione come sopra indicate, invece, il professionista delegato provvederà su di esse, assegnando l'immobile e predisponendo gli atti conseguenti secondo quanto previsto dalla delega. Se, viceversa, il creditore precedente non manifesta il suo dissenso alla vendita per un prezzo inferiore di non oltre quarto rispetto al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c. p. c., il professionista non ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, non sono pervenute rituali istanze di assegnazione e l'offerta pervenuta risulta tempestiva e rituale, il professionista ne darà atto a verbale e disporrà senz'altro la vendita in favore dell'unico offerente per il prezzo indicato nell'offerta;





f) le buste chiuse saranno aperte il primo giorno non festivo immediatamente successivo al centottantesimo giorno dalla delega ovvero, in caso di incompletezza della documentazione da acquisire a cura del creditore procedente, il primo giorno non festivo immediatamente successivo al duecentoquarantesimo giorno dalla delega, in entrambi i casi all'ora che sarà specificata dal professionista delegato, presso il suo studio ovvero presso i locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Campobasso, entrambi siti nel Circondario del Tribunale di Campobasso, alla Via ed al numero civico che saranno specificati nell'avviso di vendita. L'utilizzo dei locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Campobasso non può comportare alcun onere o costo per la procedura. All'apertura delle buste ed alle incombenze successive hanno diritto di partecipare tutti coloro i quali hanno presentato le offerte, il creditore procedente, il debitore esecutato, i creditori intervenuti ed i creditori iscritti non intervenuti. Nel corso delle incombenze di apertura delle buste e di quelle ad esse connesse, di cui agli artt. 572, 573 e 574 c. p. c., il professionista delegato sente il creditore procedente, il debitore esecutato, i creditori intervenuti ed i creditori iscritti non intervenuti sull'offerta o sulle offerte pervenute e adotta il provvedimento di aggiudicazione ovvero quello di fissazione dell'incanto secondo quanto specificato nella lettera e) che precede e nelle successive disposizioni di questa lettera f). In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. I rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quelli indicati in calce alla descrizione del singolo lotto cui la gara si riferisce e che il professionista delegato determinerà attenendosi al



criterio indicato nell'allegato n. 1 costituente parte integrante della presente ordinanza. Il bene sarà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che l'offerta risultante dal rilancio più alto sia di importo inferiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c. p. c., nel qual caso il professionista delegato procederà secondo le disposizioni che seguono. In assenza di rilanci il professionista delegato dovrà disporre la vendita a favore del maggior offerente, se l'offerta stessa è pari o superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c. p. c. Se anche l'offerta del maggior offerente è inferiore a tale valore ma la differenza non è superiore ad un quarto, il professionista delegato non potrà far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente ovvero se ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o se siano state presentate, almeno dieci giorni prima della data fissata per le incombenze di cui al punto f) che segue, istanze di assegnazione per il prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione viene presentata. Nei primi due casi (dissenso del creditore o seria possibilità di una migliore vendita), il professionista presenterà entro dieci giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte una relazione motivata, indicando le circostanze di fatto che nella specifica vicenda comprovano l'esistenza della seria possibilità di una migliore vendita e procederà contestualmente ad un nuovo esperimento, secondo le stesse condizioni e modalità nonché per lo stesso prezzo fissato per il precedente tentativo di vendita. Se siano pervenute istanze di assegnazione come sopra indicate, invece, il professionista



delegato provvederà su di esse, assegnando l'immobile e predisponendo gli atti conseguenti secondo quanto previsto dalla delega. Se, viceversa, il creditore precedente non manifesta il suo dissenso alla vendita per un prezzo inferiore di non oltre quarto rispetto al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c. p. c., il professionista non ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita e non sono pervenute rituali istanze di assegnazione, il professionista delegato disporrà senz'altro la vendita in favore del maggior offerente per il prezzo indicato nell'offerta. Se la maggiore offerta risulta pervenuta tardivamente ovvero è irrituale, sarà considerata come maggiore offerta quella di importo immediatamente inferiore che sia al tempo stesso tempestiva e rituale nonché non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito a norma dell'art. 568 c. p. c. e così di seguito. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sia superiore di un sesto rispetto a quello di aggiudicazione. In ogni caso subito dopo il compimento delle formalità di esame delle offerte e dell'eventuale gara, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni e dei fondi spese versati dagli offerenti che non siano risultati aggiudicatari, ordinando direttamente alla Banca Popolare dell'Emilia Romagna – BPER – Filiale di Campobasso il pagamento, in favore degli aventi diritto, delle somme ivi accreditate dagli offerenti che non siano risultati aggiudicatari;

- g) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù



attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- h) l'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e a spese della procedura;
- i) ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'art. 179 bis disp. att. c. p. c.;
- j) il saldo del prezzo della vendita e degli oneri, tributi e spese dovrà essere versati nel termine indicato nell'offerta presentata dall'aggiudicatario prima della gara e con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ma con l'aggiunta del numero della procedura esecutiva (assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari – numero della procedura"); ove



nell'offerta non sia indicato alcun termine, il saldo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; in caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c.;

- k) la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- l) se non siano proposte offerte di acquisto entro il termine all'uopo stabilito ovvero se le stesse non siano efficaci perché non rispondenti ai requisiti fissati con la presente ordinanza, il professionista delegato, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c. p. c. o se ritenga di non accoglierle, predisporrà un nuovo avviso di vendita senza incanto, fissando in entrambi i casi il prezzo ribassato di un quarto rispetto a quello precedente e lasciando invariate tutte le altre condizioni di vendita. La nuova data per l'apertura delle buste, per il contestuale esame delle offerte che saranno pervenute e per la contestuale ed eventuale gara tra gli offerenti sarà fissata per il primo giorno non festivo immediatamente successivo al novantesimo giorno dall'esperimento rimasto deserto. Se anche il secondo esperimento rimarrà deserto, il professionista delegato rifisserà le vendite nello stesso modo, applicando un ulteriore ribasso di un quarto calcolato sul prezzo base dell'ultimo incanto deserto e **ugualmente procederà, in caso di esito negativo del terzo tentativo di vendita, a fissare un quarto**



**tentativo di vendita applicando un ulteriore ribasso di un quarto. Dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto il professionista delegato rifisserà le vendite nello stesso modo ma applicherà un ribasso della metà sino alla scadenza del termine complessivo all'uopo assegnatogli e, in caso di esito negativo anche di questo ulteriore esperimento, procederà ad un ultimo tentativo al prezzo base del 20% del valore di stima del cespite determinato a norma dell'art. 568 c. p. c.;**

- m) **Nel caso in cui anche il sesto tentativo di vendita vada deserto,** il professionista delegato sospenderà le operazioni delegate e rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale, salvo che siano state presentate tempestive e rituali istanze di assegnazione, disporrà, previa audizione delle parti, la revoca dell'autorizzazione alla vendita, il rigetto della relativa istanza, la cancellazione del pignoramento e l'archiviazione degli atti;
- n) il professionista delegato redigerà processo verbale delle operazioni di vendita, riportandovi le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria e l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e ad esso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, 2° comma, c. p. c.;
- o) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

ORDINA



A) che la presente ordinanza, integrata con le indicazioni da formulare a cura del professionista delegato – ivi incluse, per i terreni, l'indicazione della destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, di cui all'art. 30 DPR 6-6-2001 n. 380, e per i fabbricati, alternativamente: l'indicazione degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria ovvero della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 legge 28-2-1985 n. 47; l'indicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 legge 28-2-1985 n. 47 e dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35 legge 28-2-1985 n. 47; l'indicazione, per i fabbricati la cui costruzione è iniziata anteriormente all'1-9-1967, degli estremi della dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2-9-1967; la menzione dell'inesistenza o dell'insufficienza di tali notizie unitamente all'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, DPR 6-6-2001 n. 380, e 40, comma 6, legge 28-2-1985 n. 47 – e con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore e alla certificazione energetica, di cui appresso, possono essere fornite dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse e con la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e SS c. p. c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista



delegato presso il suo studio ovvero nel luogo designato nella lettera f) che precede ai fini dell'apertura delle buste e dell'esame delle offerte:

- 1) sia pubblicata dal professionista delegato mediante affissione, ex art. 490, 1° comma, c. p. c., nell'Albo di questo Tribunale. A decorrere dall'entrata in vigore dell'art. 13, 1° comma lett. b n. 1, del D.L. 27-6-2015 n. 83 (che sostituisce il 1° comma dell'art. 490 c. p. c.), oltre che sul sito internet di cui infra, l'avviso, con l'avviso di vendita, la copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ex art. 173 bis disp. att. c. p. c., dovrà essere inserito anche sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"; quest'ultimo adempimento sostituirà l'affissione all'Albo del Tribunale, che non dovrà più essere effettuata decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c. p. c.;
- 2) sia divulgata, a cura del professionista delegato che all'uopo si avvarrà del servizio offerto dalla società Astalegale.net, mediante inserzione, per estratto, nel quotidiano "Il Quotidiano del Molise" e nel periodico "Newspaper Aste", secondo le condizioni rispettivamente proposte per il quotidiano nell'offerta richiamata nel provvedimento all'uopo adottato congiuntamente dai giudici addetti alle esecuzioni immobiliari e ai fallimenti ovvero in un eventuale successivo e più favorevole accordo e per il periodico nella convenzione all'uopo stipulata con il Tribunale nel più vasto ambito dei servizi di pubblicità e accessori, **nonché, nei soli casi in cui si tratti di terreni, abitazioni o locali adibiti a deposito o autorimessa ovvero all'esercizio di piccole attività commerciali o**





**artigianali, a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita); la richiesta di pubblici mediante pubblici manifesti deve essere oggetto di specifica richiesta del professionista delegato, al quale compete la verifica della sussistenza delle condizioni per effettuare tale tipologia di pubblicità;**

3) sia notificata, a cura del professionista delegato ed almeno quindici giorni liberi prima della data di espletamento delle incombenze di cui al punto f) che precede, ai creditori, diversi dal creditore precedente, che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari e che non siano intervenuti nella procedura esecutiva;

4) sia pubblicizzata, unitamente all'avviso di vendita, a copia dell'ordinanza del giudice e alla relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c. p. c., mediante inserimento nei seguenti siti Internet: [WWW.ASTALEGALE.NET](http://WWW.ASTALEGALE.NET); [WWW.PORTALEASTE.IT](http://WWW.PORTALEASTE.IT); [WWW.IVGMOLISE.IT](http://WWW.IVGMOLISE.IT). All'uopo sarà consegnata ai responsabili dei siti anzidetti, entro il termine di seguito precisato, copia su file della presente ordinanza integrata con le indicazioni da formulare a cura del professionista delegato;

B) che, tra il compimento delle formalità come sopra descritte sub 1, 2 e 4 e la data fissata per l'esame delle offerte, di cui al punto f) che precede, intercorrano non meno di quarantacinque giorni;

C) che gli adempimenti di cui alle lettere A) e B) siano osservati integralmente in occasione della rifissazione delle vendite con i previsti



ribassi, fatto sempre salvo, tuttavia, quanto previsto per la pubblicità a mezzo di manifesti.

#### STABILISCE

che il professionista delegato:

- indichi nell'avviso di vendita l'indice di prestazione energetica dell'immobile, ove dagli atti della procedura risulti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica;
- ove detto attestato non risulti agli atti della procedura, indichi nell'avviso di vendita che è a cura e spese dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- una volta acquisito il predetto certificato, faccia sottoscrivere all'aggiudicatario una dichiarazione in questi dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione necessaria in ordine alla certificazione energetica;
- dia atto, nella bozza di decreto di trasferimento, di avere fornito all'aggiudicatario le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica.

Ove necessario eventuali chiarimenti sul modus operandi in merito alla certificazione energetica potranno essere acquisiti presso l'IVG di Campobasso.

#### FISSA

al professionista delegato i seguenti termini per il compimento delle operazioni affidategli, in aggiunta a quelli già precedentemente stabiliti per singoli adempimenti:



- 1) giorni sessanta, decorrenti dalla data dell'ordinanza di delega, per verificare la completezza della documentazione ipocatastale ed acquisire quella ultraventennale eventualmente mancante;
- 2) giorni trenta, decorrenti dalla scadenza del termine di cui al punto 1) che precede ovvero, in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale da acquisire a cura di parte, dalla scadenza del termine di sessanta giorni concesso al creditore procedente, per predisporre l'avviso di vendita senza incanto, completo della determinazione del prezzo da porre a base di ogni lotto, del giorno, del luogo e dell'ora fissati per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte, dell'entità monetaria dei rilanci minimi ammessi durante l'eventuale gara da svolgersi ex art. 573 c. p. c. nonché delle modalità tutte anche temporali concernenti il pedissequo eventuale incanto e per trasmettere l'avviso così predisposto, su supporto cartaceo ed informatico, all'IVG di Campobasso ed ai titolari dei siti Internet ai fini della pubblicazione prescritta dall'art. 570 c. p. c.;
- 3) giorni quindici, decorrenti da ciascun esperimento rimasto deserto, per compiere gli adempimenti di cui al punto 2) che precede in occasione di ogni rifissazione delle vendite con ribasso;
- 4) mesi ventiquattro, decorrenti dalla scadenza del termine di cui al punto 1) che precede ovvero, in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale da acquisire a cura di parte, dalla scadenza del termine di sessanta giorni concesso al creditore procedente, per espletare le operazioni di vendita sino all'aggiudicazione, decorso inutilmente il quale il fascicolo dovrà essere rimesso al Giudice dell'esecuzione;



5) giorni trenta dalla data di versamento del prezzo di vendita per predisporre il decreto di trasferimento ed il progetto di distribuzione, all'uopo attenendosi per il primo allo schema che sarà reso disponibile in Cancelleria e per il secondo allo schema riportato nell'allegato 3 costituente parte integrante della presente ordinanza, e per trasmettere gli atti così predisposti al Giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo della procedura esecutiva. All'atto dell'aggiudicazione il professionista delegato: comunicherà all'aggiudicatario l'importo del saldo del prezzo di vendita e le relative modalità di versamento (assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari – numero di ruolo del procedimento"), rammentandogli il termine finale stabilito a pena di decadenza per il relativo versamento; inoltre, se tali informazioni non risultino già dagli atti, acquisirà dall'aggiudicatario una dichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento all'eventualità che esso sia versato nelle forme previste dal 3° comma dell'art. 585 c. p. c. (erogazione a seguito di 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) ovvero lo inviterà a fornire tali informazioni entro venti giorni dall'aggiudicazione; **richiederà al Giudice dell'esecuzione l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato.** Il professionista delegato comunicherà, poi, all'aggiudicatario, mediante raccomandata AR, l'importo del saldo delle

imposte conseguenti al trasferimento ed il termine finale di tale versamento, per il quale saranno utilizzate le medesime modalità e del versamento del saldo del prezzo. Nel contempo, il professionista delegato aggiornerà le visure in atti, al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni ipotecarie o trascrizioni di pignoramento successive al presente pignoramento, accertando se esse riguardino solo l'immobile oggetto di vendita ovvero un compendio più ampio. Eseguito il versamento dell'importo del saldo del prezzo e degli oneri dovuti dall'aggiudicatario ed acquisita la relativa attestazione di pagamento da parte della banca, il professionista delegato redigerà nel termine anzidetto la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola al Giudice dell'esecuzione unitamente ai modelli di pagamento dell'imposta di registro debitamente compilati, da sottoporre alla firma del Cancelliere, e, quando richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica aggiornato e alla documentazione inerente alle agevolazioni eventualmente spettanti per l'acquisto della prima casa. In caso di trasferimento contestuale di terreni e fabbricati, nella bozza di decreto di trasferimento il professionista delegato indicherà separatamente il prezzo dei terreni da quello dei fabbricati. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento e prima della registrazione, il professionista delegato estrarrà copia autentica del decreto per la trascrizione nei Registri Immobiliari. Eseguito il pagamento dei tributi dovuti, il professionista delegato consegnerà all'ufficio competente per la registrazione la documentazione necessaria per la registrazione (copia autentica del decreto di trasferimento e copia del modello di pagamento dei tributi dovuti), provvedendo, all'esito della registrazione, a restituire



la copia del decreto di trasferimento alla Cancelleria. Nel contempo il professionista delegato avrà provveduto: al deposito, presso la Conservatoria RRII di Campobasso, della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento del relativo tributo, ritirando all'esito della trascrizione la correlativa nota da inserire nel fascicolo processuale; alle formalità necessarie per la cancellazione dei gravami, ivi compreso il versamento delle somme all'uopo occorrenti, da prelevare dal prezzo di vendita. Il professionista delegato provvederà, infine, agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo tributo. Ove possibile, la voltura sarà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti, sarà effettuata dopo la registrazione, previa esibizione di copia dello stesso. Nella medesima seduta di aggiudicazione del compendio pignorato il professionista delegato comunicherà alle parti la data dell'udienza dinanzi al Giudice dell'esecuzione per l'esame del progetto di distribuzione, facendone espressa menzione nel verbale. Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro i quindici giorni successivi e consegnerà a ciascun creditore un modulo per consentirgli di indicare le modalità di pagamento e 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 o dei terzi. Il modulo sarà restituito con la sottoscrizione personale del creditore e dell'avvocato. Il professionista delegato inviterà, inoltre, sempre nella stessa seduta e dandone atto a verbale: i creditori



ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; i creditori che intendano far valere un privilegio mobiliare con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, 2° e 3° comma, c. c. a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; analogo invito sarà inviato a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi in occasione della seduta di aggiudicazione. I creditori non comparsi che non avranno reso noti il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica saranno considerati avvisati con la menzione a verbale degli inviti. Tra le spese prededucibili il professionista delegato includerà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice, ivi incluso, naturalmente, lo stesso professionista delegato, nonché gli oneri di cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie e quelli inerenti alle volture catastali, con esclusione, peraltro, delle spese di voltura conseguenti al trasferimento. In prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, il professionista delegato richiederà alla banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati e maturandi sino alla data dell'udienza stessa e delle spese dovute dalla procedura in forza della convenzione in essere. Il professionista delegato redigerà, quindi, il progetto di distribuzione secondo lo schema allegato 4 che segue e lo invierà, almeno quindici 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 e in ogni caso non oltre cinque giorni prima dell'udienza. Cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà al Giudice dell'esecuzione il progetto di distribuzione con i documenti allegati, 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 TULB abbia incassato somme che risultino non dovute in base al progetto di distribuzione predisposto, il professionista delegato formerà anche l'ordine di restituzione di tali somme non dovute nei confronti del creditore. Il professionista delegato, nel trasmettere al Giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, provvederà a formare due distinti sottofascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione ed un modulo per il verbale di udienza, l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e con le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte;

#### DETERMINA

in Euro 2.500,00 il fondo spese vive, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al professionista delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazione, entro e non oltre trenta giorni dall'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato subito dopo la nomina e, comunque, non oltre quindici giorni da essa. Detto invito deve contenere anche l'avvertimento di seguito indicato, relativo alle conseguenze derivanti dal mancato versamento del fondo spese da parte dei creditori. In caso di mancato versamento, il professionista delegato ne informerà





immediatamente i creditori intervenuti muniti di titolo, avvertendoli che, se nessuno di essi verserà il fondo spese predetto entro e non oltre trenta giorni dall'informativa loro rivolta, gli atti saranno rimessi al giudice dell'esecuzione per la definizione della procedura con la revoca dell'autorizzazione alla vendita, il rigetto della relativa istanza, la cancellazione del pignoramento e l'archiviazione degli atti. Decorso inutilmente anche il secondo termine, ovvero, in assenza di creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, subito dopo la scadenza del termine assegnato al creditore procedente, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per la definizione della procedura con la revoca dell'autorizzazione alla vendita, il rigetto della relativa istanza, la cancellazione del pignoramento e l'archiviazione degli atti.

Prima che il fondo spese si sia interamente esaurito, il professionista delegato provvederà a richiederne l'integrazione nella stessa misura iniziale (Euro 2.500,00) al creditore procedente e, in caso di inadempimento, ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, nei modi e tempi sopra indicati nonché con l'avvertimento predetto, in modo tale da evitare soluzioni di continuità nello svolgimento delle operazioni delegate. Il professionista delegato procederà nello stesso modo in caso di esaurimento delle integrazioni del fondo spese.

#### DISPONE

che il professionista delegato provveda: entro il giorno successivo al compimento di ciascuna operazione posta in essere in esecuzione della delega, a depositare in Cancelleria il bando di vendita, il verbale di aggiudicazione o di vendita deserta e il verbale di versamento del saldo del



prezzo unitamente al correlativo assegno circolare; nei trenta giorni successivi alla scadenza di ciascun semestre dell'anno solare, una relazione sull'attività svolta nel semestre, munita della relativa documentazione giustificativa, ivi compreso il rendiconto sull'utilizzo del fondo spese concesso; a rimettere gli atti della procedura al Giudice dell'esecuzione entro il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per l'espletamento della delega ovvero a richiedere con istanza debitamente motivata al Giudice dell'esecuzione, prima della scadenza di detto termine, l'eventuale proroga.

La presente ordinanza si applica, oltre che alle future deleghe, anche alle vendite già delegate. Per le vendite già delegate, peraltro, le nuove disposizioni troveranno applicazione per gli adempimenti futuri, restando così regolati dalle precedenti disposizioni tutti gli atti già compiuti.

ALLEGATO 1 – SCHEMA DI PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE  
DELL'ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

“TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato alla procedura

\_\_\_\_\_

visti gli artt. 569 e SS c. p. c.;

ORDINA

procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO degli immobili di seguito dettagliatamente specificati e descritti, all'UDIENZA del \_\_\_\_\_, ore \_\_\_\_\_, **presso il suo studio in \_\_\_\_\_** / presso i locali dell'IVG di Campobasso, Via \_\_\_\_\_, dinanzi a se stesso.



Stabilisce, per la vendita, le seguenti CONDIZIONI:

- a) gli immobili sono posti vendita in n. \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lotti, al prezzo base segnato in calce alla descrizione di ciascuno di essi e l'aumento minimo non potrà essere inferiore all'importo ugualmente segnato in calce alla descrizione di ciascuno dei lotti da aggiudicare;
- b) le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso, entro le ore 13 del giorno precedente l'udienza fissata per l'espletamento dell'incanto. Sulla busta devono essere indicati un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta all'udienza di cui sopra, la data della vendita e il nome del giudice. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altro – deve essere apposta sulla busta;
- c) la domanda dovrà contenere: 1) per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente, per le società la ragione sociale, partita IVA, domicilio e recapito telefonico; 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- d) all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari”, per un importo pari a 10% del prezzo base, a titolo di cauzione, ed un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Campobasso – Cancelleria fallimentare”, per un importo pari al 20% del prezzo base, a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita e salvo conguaglio da versare in prosieguo; in caso di mancata



- aggiudicazione entrambi gli assegni saranno immediatamente restituiti dopo l'esperimento del tentativo di vendita;
- e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) l'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura e spese della procedura;
- g) ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'art. 179 bis disp. att. c. p. c.;
- h) il saldo del prezzo della vendita e degli oneri, tributi e spese dovranno essere versati entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e con le



stesse modalità previste per il versamento della cauzione ma con l'aggiunta del numero della procedura esecutiva (assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari – numero della procedura"); in caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c.;

- i) la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- j) *(inserimento delle informazioni in ordine alla certificazione energetica)*;
- k) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### DISPONE

A) che la presente ordinanza:

- 1) sia pubblicata dalla Cancelleria mediante affissione, ex art. 490, 1° comma, c. p. c., nell'Albo di questo Tribunale, ovvero, a decorrere dall'entrata in vigore dell'art. 13, 1° comma lett. b n. 1, del D.L. 27-6-2015 n. 83 (che sostituisce il 1° comma dell'art. 490 c. p. c.), sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- 2) sia divulgata, a cura della società Astalegale.net, mediante inserzione, per estratto, nel quotidiano "Il Quotidiano del Molise" e nel periodico "Newspaper Aste", secondo le condizioni rispettivamente proposte per il quotidiano nell'offerta richiamata nel provvedimento all'uopo adottato



congiuntamente dai giudici addetti alle esecuzioni immobiliari e ai fallimenti ovvero in un eventuale successivo e più favorevole accordo e per il periodico nella convenzione all'uopo stipulata con il Tribunale nel più vasto ambito dei servizi di pubblicità e accessori, **nonché (nei soli casi in cui tale mezzo di pubblicità deve essere esperito)** a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita);

3) sia notificata, a cura del professionista delegato ed almeno quindici giorni liberi prima della data dell'incanto, ai creditori, diversi dal creditore precedente, che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari e che non siano intervenuti nella procedura esecutiva;

4) sia pubblicizzata su rete Internet ai seguenti indirizzi: WWW.ASTALEGALE.NET; WWW.PORTALEASTE.IT; WWW.IVGMOLISE.IT. All'uopo sarà consegnata ai responsabili degli indirizzi anzidetti, entro dieci giorni da oggi, copia su file della presente ordinanza;

B) che, tra il compimento delle formalità come sopra descritte sub 1, 2 e 4 e la data dell'incanto, intercorrano non meno di quarantacinque giorni.

DATI RELATIVI AI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA E PREZZO:

Lotto .....

Terreno sito in agro del Comune di \_\_\_\_\_, località / via /contrada \_\_\_\_\_, destinazione urbanistica di zona, esteso \_\_\_\_\_,



confini: a nord \_\_\_\_\_; a sud \_\_\_\_\_; a est \_\_\_\_\_; a ovest \_\_\_\_\_.

Estremi catastali: \_\_\_\_\_.

PREZZO BASE Euro \_\_\_\_\_

RILANCIO MINIMO Euro \_\_\_\_\_ (2% prezzo base con arrotondamento)

Lotto .....

\_\_\_\_\_ in Comune di \_\_\_\_\_, Via /Contrada \_\_\_\_\_, numero civico \_\_\_\_\_, sito al piano \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_, distinto con il numero interno \_\_\_\_\_, esteso mq \_\_\_\_\_, composto da \_\_\_\_\_

confini: a nord \_\_\_\_\_; a sud \_\_\_\_\_; a est \_\_\_\_\_; a ovest \_\_\_\_\_.

PREZZO BASE Euro \_\_\_\_\_

RILANCIO MINIMO Euro \_\_\_\_\_ (2% prezzo base con arrotondamento).

ALLEGATO 2 – SCHEMA DI PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DELL'INCANTO:

“TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA CON INCANTO

Il professionista delegato alla procedura \_\_\_\_\_,

visti gli artt. 576 e SS c. p. c.;

ORDINA



procedersi alla VENDITA CON INCANTO degli immobili di seguito dettagliatamente specificati e descritti, all'UDIENZA del \_\_\_\_\_, ore \_\_\_\_\_, **presso il suo studio in \_\_\_\_\_/presso i locali dell'IVG di Campobasso, Via \_\_\_\_\_**, dinanzi a se stesso.

Stabilisce, per la vendita, le seguenti CONDIZIONI:

- a) gli immobili sono posti vendita in n. \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lotti, al prezzo base segnato in calce alla descrizione di ciascuno di essi e l'aumento minimo non potrà essere inferiore all'importo ugualmente segnato in calce alla descrizione di ciascuno dei lotti da aggiudicare;
- b) le domande di partecipazione all'incanto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso, entro le ore 13 del giorno precedente l'udienza fissata per l'espletamento dell'incanto. Sulla busta devono essere indicati un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta all'udienza di cui sopra, la data della vendita e il nome del giudice. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né altro – deve essere apposta sulla busta;
- c) la domanda dovrà contenere: 1) per le persone fisiche il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente, per le società la ragione sociale, partita IVA, domicilio e recapito telefonico; 2) i dati identificativi del bene per il quale la domanda è proposta;
- d) alla domanda dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni





immobiliari”, per un importo pari a 10% del prezzo base, a titolo di cauzione, ed un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Campobasso – Cancelleria fallimentare”, per un importo pari al 20% del prezzo base, a titolo di copertura approssimativa delle spese di vendita e salvo conguaglio da versare in prosieguo; in caso di mancata aggiudicazione entrambi gli assegni saranno immediatamente restituiti dopo l’incanto;

- e) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- f) l’immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura e spese della procedura;



- g) ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi incluso il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'art. 179 bis disp. att. c. p. c.;
- h) il saldo del prezzo della vendita e degli oneri, tributi e spese dovranno essere versati entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ma con l'aggiunta del numero della procedura esecutiva (assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Campobasso – Cancelleria esecuzioni immobiliari – numero della procedura"); in caso di mancato versamento nei termini, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c. p. c.;
- i) la proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- j) *(inserimento delle informazioni in ordine alla certificazione energetica)*;
- k) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### DISPONE

A) che la presente ordinanza:

- 1) sia pubblicata dalla Cancelleria mediante affissione, ex art. 490, 1° comma, c. p. c., nell'Albo di questo Tribunale, ovvero, a decorrere dall'entrata in vigore dell'art. 13, 1° comma lett. b n. 1, del D.L. 27-6-2015 n. 83 (che sostituisce il 1° comma dell'art. 490 c. p. c.), sul portale



del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

- 2) sia divulgata, a cura della società Astalegale.net, mediante inserzione, per estratto, nel quotidiano "Il Quotidiano del Molise" e nel periodico "Newspaper Aste", secondo le condizioni rispettivamente proposte per il quotidiano nell'offerta richiamata nel provvedimento all'uopo adottato congiuntamente dai giudici addetti alle esecuzioni immobiliari e ai fallimenti ovvero in un eventuale successivo e più favorevole accordo e per il periodico nella convenzione all'uopo stipulata con il Tribunale nel più vasto ambito dei servizi di pubblicità e accessori, **nonché (nei soli casi in cui tale mezzo di pubblicità deve essere esperito)** a mezzo di pubblici manifesti (da affiggersi nel centro abitato del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto della vendita);
  - 3) sia notificata, a cura del professionista delegato ed almeno quindici giorni liberi prima della data dell'incanto, ai creditori, diversi dal creditore precedente, che hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari e che non siano intervenuti nella procedura esecutiva;
  - 4) sia pubblicizzata su rete Internet ai seguenti indirizzi:  
[WWW.ASTALEGALE.NET](http://WWW.ASTALEGALE.NET); [WWW.PORTALEASTE.IT](http://WWW.PORTALEASTE.IT);  
[WWW.IVGMOLISE.IT](http://WWW.IVGMOLISE.IT). All'uopo sarà consegnata ai responsabili degli indirizzi anzidetti, entro dieci giorni da oggi, copia su file della presente ordinanza;
- B) che, tra il compimento delle formalità come sopra descritte sub 1, 2 e 4 e la data dell'incanto, intercorrano non meno di quarantacinque giorni.



DATI RELATIVI AI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA E

PREZZO:

Lotto .....

Terreno sito in agro del Comune di \_\_\_\_\_, località / via  
/contrada \_\_\_\_\_, destinazione urbanistica di zona, esteso  
\_\_\_\_\_.

confini: a nord \_\_\_\_\_; a sud \_\_\_\_\_; a est \_\_\_\_\_; a ovest  
\_\_\_\_\_.

Estremi catastali: \_\_\_\_\_.

PREZZO BASE Euro \_\_\_\_\_

RILANCIO MINIMO Euro \_\_\_\_\_ (2% prezzo base con  
arrotondamento)

Lotto .....

\_\_\_\_\_ in Comune di \_\_\_\_\_, Via /Contrada  
\_\_\_\_\_, numero civico \_\_\_\_\_, sito al piano \_\_\_\_\_,  
scala \_\_\_\_\_, distinto con il numero interno \_\_\_\_\_, esteso mq  
\_\_\_\_\_, composto da \_\_\_\_\_

confini: a nord \_\_\_\_\_; a sud \_\_\_\_\_; a est \_\_\_\_\_; a ovest  
\_\_\_\_\_.

PREZZO BASE Euro \_\_\_\_\_

RILANCIO MINIMO Euro \_\_\_\_\_ (2% prezzo base con  
arrotondamento)



Campobasso, \_\_\_\_\_

IL PROFESSIONISTA DELEGATO”

ALLEGATO 3 – SCHEMA DI PROGETTO DI DISTRIBUZIONE (il modello contiene riferimenti a norme ed istituti della tariffa forense abrogata, i quali dovranno essere sostituiti dalle norme e dagli istituti introdotti dalla normativa sopravvenuta nei casi in cui la tariffa abrogata non trova più applicazione)

“TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell’esecuzione immobiliare, dott. Michele Russo, provvedendo nel/i proc. n. \_\_\_\_\_ RGE, promosso/i da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_;

Considerato che deve predisporci, ai sensi dell’art. 596 c. p. c., il progetto di distribuzione del denaro ricavato dalla vendita del compendio immobiliare pignorato, tenendo presente che:

- 1) le spese prededucibili ex art. 2770 c. c. si liquidano come segue: Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per spese vive, Euro \_\_\_\_\_ per diritti, Euro \_\_\_\_\_ per onorario, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_ per I.V.A.;) in favore del creditore procedente \_\_\_\_\_ (nel caso in cui le spese prededucibili siano state sostenute in parte anche da uno o più intervenuti, liquidare per ognuno di essi le rispettive spese), gravanti su \_\_\_\_\_ (specificare la singola massa che deve sostenere ciascuna tipologia di spese, tenendo presente mentre alcune spese sono sostenute nell’interesse di tutte le masse indistintamente e gravano su tutte le masse



in misura direttamente proporzionale all'entità di ciascuna di esse, altre sono invece riferibili solo ad una di tali masse o solo ad alcune di esse e gravano, perciò, per l'intero sulla massa alla quale esclusivamente si riferiscono ovvero pro quota sulle sole masse alle quali si riferiscono);

2) il credito ipotecario di \_\_\_\_\_ si determina in complessivi Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per capitale residuo, Euro \_\_\_\_\_ per tre annate di interessi compensativi calcolati sul solo capitale al tasso convenzionale del \_\_\_\_\_ % annuo dal \_\_\_\_\_ (inizio del secondo anno contrattuale immediatamente anteriore all'inizio dell'anno contrattuale in corso al momento del pignoramento) al \_\_\_\_\_ (fine dell'anno contrattuale in corso al momento del pignoramento), Euro \_\_\_\_\_ per interessi al tasso legale maturati sempre sul solo capitale dal \_\_\_\_\_ (inizio del primo anno contrattuale successivo al compimento dell'anno contrattuale in corso al momento del pignoramento) sino all'emissione del decreto di trasferimento, Euro \_\_\_\_\_ per diritti relativi all'intervento, Euro \_\_\_\_\_ per onorario relativo all'intervento, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_ per I.V.A.), gravanti su \_\_\_\_\_ (specificare gli estremi dell'immobile sul quale grava l'ipoteca);

4) il credito ipotecario di \_\_\_\_\_ si determina in complessivi Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per capitale, Euro \_\_\_\_\_ per spese vive, Euro \_\_\_\_\_ per diritti, Euro \_\_\_\_\_ per onorario, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_), dovendo escludersi dalla prelazione gli interessi perché la nota di iscrizione ipotecaria non ne indica la misura né l'ammontare, limitandosi



all'enunciazione di una cifra globale comprendente, oltre al capitale, tutti gli accessori indicati cumulativamente ed indistintamente; detto credito ipotecario grava su (specificare gli estremi dell'immobile sul quale grava l'ipoteca);

5) il credito ipotecario di \_\_\_\_\_ si determina in complessivi Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per sorte capitale oggetto del \_\_\_\_\_ (specificare la natura del titolo, di cui in atti, Euro \_\_\_\_\_ per spese vive riferibili al credito ipotecario, Euro \_\_\_\_\_ per diritti ed onorari riferibili al credito ipotecario, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_ per I.V.A.), dovendo escludersi dalla prelazione gli interessi, aventi natura moratoria, computati in D.I. a decorrere dal \_\_\_\_\_ (si tenga presente, peraltro, che i mutui fondiari stipulati in epoca anteriore all'1-1-1994 godono ex lege dell'anatocismo); detto credito ipotecario grava su (specificare gli estremi dell'immobile sul quale grava l'ipoteca);

6) non possono trovare collocazione utile: i crediti azionati da \_\_\_\_\_, concessionaria di riscossione dello Stato e degli altri enti pubblici, essendo l'esattore intervenuto tardivamente, dopo l'emissione dell'ordinanza che ha disposto la vendita, non essendo stati dedotti e provati gli elementi costitutivi di eventuali privilegi speciali immobiliari e non essendo stata dimostrata, riguardo ai crediti per contributi IVS, l'infruttuosa esecuzione sui beni mobili dei debitori, costituente presupposto per la collocazione sussidiaria ex art. 2776 c. c.; il credito di \_\_\_\_\_, non essendovi agli atti del fascicolo processuale alcuna traccia del tempestivo intervento del presunto creditore; il

credito di \_\_\_\_\_, intervenuto tardivamente, dopo l'emissione dell'ordinanza che ha disposto la vendita;

7) tutti gli altri crediti azionati, non muniti di prelazione e relativi ad interventi tempestivi, si determinano come segue: creditore procedente \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per capitale; Euro \_\_\_\_\_ per interessi legali dal \_\_\_\_\_ sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento; Euro \_\_\_\_\_ come da residuo spese legali di cui alla nota specifica se congrua, ovvero nella diversa misura ritenuta congrua; nel secondo caso occorre specificare nel dettaglio le singole voci di spesa); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per interessi calcolati al tasso convenzionale del \_\_\_\_% annuo sul capitale ammesso con prelazione ipotecaria, con decorrenza dal \_\_\_\_\_ sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento; Euro \_\_\_\_\_ per spese vive, Euro \_\_\_\_\_ per diritti ed onorari, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_ per I.V.A.); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ come da nota specifica ovvero la diversa somma ritenuta congrua, nel qual caso occorre specificare nel dettaglio le singole voci di spesa; Euro \_\_\_\_\_ per interessi legali calcolati con decorrenza dal \_\_\_\_\_ sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per capitale; Euro \_\_\_\_\_ per interessi calcolati al tasso convenzionale del \_\_\_\_% annuo sul capitale ammesso



con prelazione ipotecaria, con decorrenza dal \_\_\_\_\_ sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento; Euro \_\_\_\_\_ per spese vive, Euro \_\_\_\_\_ per diritti, Euro \_\_\_\_\_ per onorario, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_ per I.V.A.); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ come da residuo nota specifica (se ritenuta congrua; altrimenti occorre specificare distintamente capitale, interessi e singole tipologie di spese legali); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per interessi legali calcolati come da conteggio depositato il \_\_\_\_\_ ma con decorrenza sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento; Euro \_\_\_\_\_ per spese di protesto; Euro \_\_\_\_\_ come da residuo spese legali di cui alla nota specifica, se ritenuta congrua; altrimenti occorre specificare distintamente le singole tipologie di spese legali); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per capitale; Euro \_\_\_\_\_ per interessi legali calcolati con la decorrenza richiesta e sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento; Euro \_\_\_\_\_ come da residuo spese legali di cui alla nota specifica se ritenuta congrua; altrimenti occorre specificare distintamente le singole tipologie di spese legali); creditore intervenuto \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ per capitale; Euro \_\_\_\_\_ per interessi legali con la decorrenza richiesta e sino alla data di ultimazione delle vendite, coincidente con l'emissione dell'ultimo decreto di trasferimento; Euro \_\_\_\_\_ per spese vive, Euro \_\_\_\_\_ per diritti, Euro \_\_\_\_\_ per



onorario, Euro \_\_\_\_\_ ex art. 14 T.F., Euro \_\_\_\_\_ per C.P.A. ed Euro \_\_\_\_\_ per I.V.A.);

8) i crediti indicati sub 7) sono collocati in chirografo sul ricavato pertinente alle masse (indicare le masse di rispettiva pertinenza, tenendo conto che ovviamente ciascun creditore concorre soltanto sul ricavato della vendita dei beni o delle quote di beni del suo debitore) e trovano solo in parte soddisfazione, nella misura di seguito specificata: creditore \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (indicare in Euro la cifra globale spettante ad ogni creditore); creditore \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_; e così via;

P.Q.M.

predispone il seguente progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del compendio immobiliare pignorato in danno di \_\_\_\_\_ e dei relativi frutti, depositate sul libretto bancario n. \_\_\_\_\_ acceso da questo Tribunale presso la Banca (specificare gli estremi identificativi dell'istituto depositario, comprensivi dell'indicazione della filiale e dell'agenzia):

- 1) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 2) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 3) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 4) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 5) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 6) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 7) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;
- 8) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;

9) Euro \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_;

dichiara incipienti tutti i residui crediti non utilmente collocati nel su esteso progetto di distribuzione;

fissa per l'audizione delle parti l'udienza del \_\_\_\_\_ dinanzi al Giudice dell'esecuzione.

Campobasso, \_\_\_\_\_

#### IL PROFESSIONISTA DELEGATO"

Nella liquidazione delle spese legali deve tenersi conto del momento in cui la prestazione professionale dell'avvocato è stata ultimata.

Se l'ultimo atto difensivo è stato compiuto prima del 23-8-2012, continuerà a ad applicarsi la tariffa forense abrogata.

Se l'ultimo atto difensivo è stato compiuto fra il 23-8-2012 e il 2-4-2014 si applicherà, invece, il DM 20-7-2012 n. 140, secondo le disposizioni di dettaglio adottate dal Giudice dell'esecuzione con il provvedimento cron. n. 205 del 17-12-2012, da intendersi qui interamente ripetute e trascritte.

Se, infine, l'ultimo atto difensivo è stato compiuto in epoca successiva al 2-4-2014, si applicherà il DM 10-3-2014 n. 55, con le medesime riduzioni e i medesimi aumenti dei valori medi stabiliti con il provvedimento cron. n. 205 del 17-12-2012 ed intendendosi sostituito lo scaglione fino a Euro 25.000,00 con lo scaglione fino a Euro 26.000,00.

Nelle due ultime ipotesi (applicazione del DM n. 140/2012 ovvero del DM n. 55/2014), la bozza di piano di riparto non dovrà più contemplare, ovviamente, gli istituti che, già previsti dalla Tariffa Forense abrogata, sono stati modificati o eliminati dalla normativa sopravvenuta.



Le operazioni sui libretti o conti correnti delle procedure sono regolate dall'ordinanza-circolare del 18/21 settembre 2015, da intendersi qui integralmente ripetuta e trascritta, e, per quanto ivi non diversamente disposto, dai provvedimenti del Giudice dell'esecuzione cron. nn. 6 del 22-1-2013 e 35 del 18-3-2013.

Rimangono ferme, infine: le disposizioni adottate riguardo al pignoramento di beni ricadenti nella comunione legale dei coniugi con il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 17-5-2013, da intendersi qui integralmente ripetute e trascritte; le disposizioni adottate per la determinazione dei compensi del professionista delegato con il provvedimento del Giudice dell'esecuzione cron. n. 96 del 29-7-2013, da intendersi qui integralmente ripetute e trascritte.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione Via PEC ai professionisti delegati e per le altre incombenze di rito.

Campobasso, 19-7-2016

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
dott. Michele Russo



Depositato in Cancelleria  
il 19-7-2016  
L'ASSISTENTE  
IL CANCELLIERE  
Nicola B. LUCCI