



Tribunale Ordinario di Isernia

IL GIUDICE

Letti gli atti del procedimento in epigrafe;
vista la sentenza emessa in data odierna;
visti gli artt. 720 c.c., 788 e 569 comma terzo c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare costituente i lotti nn. 3 e 4, meglio descritto nelle relazioni di stima depositate nella collegata procedura esecutiva rispettivamente in data 10.1.2017 e 13.7.2012 dall'esperto estimatore, al prezzo base d'asta di € - si vedano perizie

DELEGA

le operazioni di vendita all'avv. Giampiero Castrataro (già delegato nella collegata procedura esecutiva)

DETERMINA

in **euro 1.000,00 il fondo spese**, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte dell'attore/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 **conto corrente intestato a: Tribunale di Isernia – n. RG del presente giudizio – nome del professionista delegato (quale soggetto autorizzato ad operare sul conto)**.

Dispone che, in caso di mancato versamento nei termini, il delegato informi il giudice, ove non ritenga di procedere egualmente nelle operazioni di vendita.

FISSA TERMINE

di giorni 90 dalla comunicazione del presente provvedimento entro il quale dovranno essere proposte le offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c., previa pubblicazione del primo avviso di vendita.

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 incombeni ex. artt. 498 e 599 c.p.c.;
- il delegato dia avviso ai creditori e al debitore della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- il delegato dia atto nell'avviso di vendita delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate dal CTU;
- le offerte (ed eventualmente le istanze di partecipazione all'incanto) siano depositate presso lo studio del professionista delegato nel quale verranno anche esaminate al momento della vendita;



- le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della valutazione delle stesse;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- la cauzione dell'aggiudicatario sia versata sul conto corrente della procedura; su tale conto corrente saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA

- Gli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata in atti e pubblicata sui siti di cui *infra*, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 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 dall'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;**
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura e le relative spese, unitamente ad ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto**, che le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta **chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato**. 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 l'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 delle somme in deposito.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail 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 all'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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri. In caso di



cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

- 2) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per ciascun lotto nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti una fotocopia di un documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione, **intestato a: Tribunale di Isernia – n. RG del presente giudizio – nome del professionista delegato**. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co.2, c.p.c.:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo dell'immobile indicato nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata per l'importo e con le modalità su indicate.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, c.p.c.. Il bene è aggiudicato all'unico offerente la cui **offerta sia pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, anche in caso di mancata sua presentazione nel giorno fissato per valutare le offerte. Qualora sia presentata una sola **offerta, inferiore in misura non superiore ad un quarto** al prezzo dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e se **il professionista delegato** ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 co. 3 c.p.c. - solo nel caso in cui vi siano elementi per ritenere opportuna una nuova vendita, il delegato rimetterà gli atti al G.I. per la decisione).

In caso di più offerte valide, si procederà a **GARA FRA GLI OFFERENTI** sulla base dell'offerta più alta con rilanci minimi, compreso il primo, **obbligatorio**, non inferiori al 2% del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro superiore. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, tuttavia, se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, egli darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 comma quarto c.p.c.).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, il delegato darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 573 comma secondo c.p.c.).

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Nel caso in cui la vendita senza incanto dia esito negativo per mancanza di offerte o per la presentazione di offerte inefficaci ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., **non si procederà alla vendita con incanto**, dal momento che, in mancanza di diversa previsione del professionista delegato, non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..



MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO (eventuale)

Qualora dovrà procedersi alla vendita con incanto (non oltre il termine di 30 gg. dal tentativo di vendita senza incanto), l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c. In tal caso il professionista fisserà l'incanto allo stesso prezzo base del già espletato tentativo di vendita senza incanto.

Ai fini della partecipazione alla vendita con incanto, si precisa quanto segue:

- a) ciascun offerente dovrà presentare istanza di partecipazione in bollo (presso lo Studio del professionista delegato) **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita;**
- b) l'istanza dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico, fax o e-mail dell'offerente, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita personalmente o a mezzo di procuratore speciale, munito di documento di riconoscimento valido. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- c) all'istanza dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- d) ogni offerente, per poter essere ammesso a partecipare all'incanto, dovrà depositare, congiuntamente all'istanza di partecipazione, e sempre entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Isernia – numero procedura esecutiva- nome del professionista delegato, per un importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, a titolo di cauzione (in conto prezzo di aggiudicazione), che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo dopo l'aggiudicazione definitiva;
- e) agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni circolari depositati, a titolo di cauzione, immediatamente dopo la chiusura dell'incanto salvo che gli stessi abbiano omesso di partecipare all'incanto medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso, la cauzione sarà **restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero** e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione ex art. 580 c.p.c.;
- f) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte dovrà essere pari al 2% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, con arrotondamento all'unità di euro superiore;
- g) a norma dell'art. 584 c.p.c. potranno essere presentate offerte dopo l'incanto entro il termine perentorio di 10 giorni dalla gara; tali offerte dovranno essere superiori di un quinto rispetto al prezzo raggiunto nell'incanto. Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata per la partecipazione all'incanto. In caso di presentazione di tali offerte verrà indetta una gara secondo le previsioni di cui all'art. 584 c.p.c.. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma dell'art. 584, co.3, c.p.c., l'aggiudicazione diverrà definitiva e verrà pronunciata a carico degli offerenti (salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo) la perdita della cauzione, il cui importo sarà trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Ogni



domanda di restituzione della cauzione dovrà essere indirizzata dagli offerenti al Giudice dell'esecuzione.

Se non sono presentate offerte in aumento, l'aggiudicazione diverrà definitiva decorsi 10 giorni dall'incanto.

h) l'aggiudicatario, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, anche tramite mutuo ipotecario con garanzia del bene aggiudicato, unitamente a tutti gli oneri, spese e diritti a suo carico.

Nel caso la **vendita senza incanto dia esito negativo**, e l'eventuale incanto vada deserto, **il professionista potrà direttamente fissare due ulteriori tentativi di vendita, con prezzo base ogni volta inferiore di un quarto rispetto a quello precedente**, assegnando un termine, non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni, entro il quale potranno essere effettuate le offerte ex art. 571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto. **Il professionista investirà senz'altro il G.I. soltanto per l'autorizzazione all'eventuale quarto esperimento.**

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

- A) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante bonifico sul conto corrente intestato a: Tribunale di Isernia – numero RG del presente giudizio – nome professionista delegato;
- B) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dal soggetto mutuante con bonifico sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato la relativa nota di iscrizione di ipoteca che, unitamente al decreto di trasferimento, sarà presentata al Conservatore dei Registri Immobiliari per la trascrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., ultimo comma, il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre al Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente formula: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep. _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che il soggetto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente al mutuante stesso senza aggravio di spese per la procedura;
- C) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e accessori conseguenti all'acquisto del bene e, più precisamente, sono a suo carico la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (**art. 2 comma 7 D.M. 15.10.2015 n. 227**). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere erogato con le stesse modalità stabilite per il versamento del saldo prezzo. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e quindi al pagamento del saldo prezzo.



Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo del saldo del prezzo che a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. **affissione** per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. **inserimento**, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul portale www.astalegale.net e sul sito del Tribunale www.tribunalediisernia.net;
3. **pubblicazione per estratto** sulla pagina locale (Isernia) di un **quotidiano di informazione a diffusione locale** da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: estremi della procedura, ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico, fax, e-mail del custode (ove diverso dal debitore), omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene, rinviando ai siti internet di cui *supra*;
4. **Pubblicazione per estratto** sul free press dedicato al Tribunale di Isernia – **Newspaper Aste Tribunale di Isernia**.

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore (cfr. art. 490 ultimo comma c.p.c.).

Detti adempimenti, ad eccezione del n. 1 a cura del professionista delegato, saranno curati, in qualità di gestore unico e centro di fatturazione con pagamento diretto agli editori, da Astalegale.net s.p.a., alla quale il professionista delegato dovrà inviare l'avviso di vendita e la perizia di stima nelle seguenti modalità:

- via fax alla linea: 039 3309896

- via posta elettronica all'indirizzo: procedure.isernia@astalegale.net;

- a mezzo posta o corriere espresso da spedire a: Astalegale.net s.p.a., piazza Risorgimento n. 1, 20841 Carate Brianza (MB), tel. 036 290761.

È rimessa alla volontà del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che dovranno all'uopo formulare apposita istanza, la pubblicazione, a cura del professionista delegato, per estratto dell'avviso di vendita sul periodico di informazione locale **"ASTE giudiziarie del Molise e zone limitrofe"**, per la quale il professionista delegato dovrà rivolgersi ai seguenti recapiti:

indirizzo di posta elettronica - ediessedi@hotmail.it;

tel. 0874/686056.

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:

- formata 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 quello dei presumibili oneri fiscali e accessori conseguenti al trasferimento, **salvo conguaglio**, 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, a verificare presso la banca l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti e l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente all'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali per i benefici prima case e, se richiesto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice, il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla sua registrazione e trascrizione nei registri immobiliari e per la cancellazione dei gravami;
- effettuato da parte dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri fiscali ed accessori dovuti, il delegato provvederà a tutti gli altri successivi e necessari adempimenti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione e della domanda di annotazione della cancellazione delle formalità;
- il delegato provvederà quindi agli adempimenti necessari per la voltura catastale che, quando possibile, verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto.

DELEGA

altresì, la formazione di bozza del progetto di distribuzione del ricavato tra i vari condividenti (con riferimento al debitore esecutato, la quota a lui spettante dovrà essere attribuita alla procedura esecutiva), corredato della nota dettagliata delle spese e onorari, per la liquidazione;

il professionista delegato provvederà al pagamento delle singole quote dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti stessi.

Si comunici alle parti ed al professionista delegato.

25.11.2017

IL GIUDICE
Dott. Emiliano Vassallo

