



TRIBUNALE DI MATERA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 63/2011

Viste l'istanza dei pignorati  
Il Giudice dell'Esecuzione  
All'udienza del \_\_\_\_\_;

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del \_\_\_\_\_;  
riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, e verificato che sono stati eseguiti gli incumbenti di legge nel rispetto dei termini;  
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore;  
sentite le parti;  
visti gli artt. 569, 576 e 591 bis cod. proc. civ. ;  
letto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base;  
ritenuto che non sussistono giustificati motivi per disporre la rateizzazione del prezzo;

DISPONE

la vendita senza incanto dei beni pignorati con pignoramento trascritto il 26/3/11, descritti nel foglio allegato alla presente ordinanza ovvero nella consulenza in atti, al valore di euro:

LOTTO I 115.000,00;  
LOTTO II \_\_\_\_\_;  
LOTTO III \_\_\_\_\_;  
LOTTO IV \_\_\_\_\_;  
LOTTO V \_\_\_\_\_;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene/dei beni sotto indicato/i con delega al professionista ex art. 591 bis cod. proc. civ.;  
letti ed applicati gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita, al professionista Av. Francesco Jambone con studio Palazzo indirizzo: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ che vi provvederà presso il proprio studio;

DETERMINA

in favore del professionista delegato un acconto di euro 1.800,00 quale fondo spese, disponendo che il creditore procedente provveda al versamento di tale somma in favore del delegato entro **trenta giorni da oggi ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza.**

Dispone che nel caso di mancato versamento nei termini il delegato informi **immediatamente** il Giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga e ciò al fine di valutare un'eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione forzata nonché ai fini delle valutazioni di cui all'art. 631 *bis* c.p.c. quando il mancato versamento del fondo spese abbia impedito l'adempimento degli oneri pubblicitari sul portale delle vendite pubbliche, laddove operativo.

Si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

#### **ASSEGNA**

al professionista nominato termine di 24 mesi dall'avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 90 giorni per gli adempimenti successivi alla stessa;

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

##### **Attività Preliminari**

il delegato, provvederà preliminarmente, ove necessario:

1. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - informando senza indugio il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
2. provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
3. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della legge n. 47 del 1985, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della legge citata e successive modifiche;
4. ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;
5. a formare senza indugio l'avviso di vendita, comunque non oltre 60 giorni dal conferimento del presente incarico, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. nonché secondo le istruzioni di seguito impartite quale atto principale (pdf strutturato e firmato digitalmente) e comunicandolo al custode ove tale funzione sia svolta da un diverso professionista;
6. avvisare i creditori (anche gli iscritti non intervenuti) della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

##### ***Attività inerenti la fase della vendita***

redatto l'avviso di vendita il delegato provvederà:

- a) a fissare un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 cod. proc. civ.; le modalità dell'offerta ( che deve essere

depositata in busta chiusa senza l'indicazione della procedura esecutiva e indirizzata al professionista delegato per la vendita, entro l'ora stabilita del giorno precedente la data della vendita, secondo le modalità di cui all'art. 571 cpc); il luogo di presentazione delle offerte, le modalità di prestazione della cauzione e l'ammontare della stessa; il luogo, la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;

- b) a fissare al giorno successivo alla scadenza dei termini di cui ai due punti precedenti la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi a sé presso il proprio studio professionale per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- c) ad attivarsi per l'espletamento delle forme di pubblicità legale di cui all'art. 490 c.p.c. e dettagliate in quest'ordinanza; alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ult. co. c.p.c.);
- d) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- e) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel luogo indicato nell'avviso di vendita e alla presenza degli offerenti comparsi;
- f) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- g) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- h) a restituire, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari, unitamente alle offerte a coloro che non siano aggiudicatari;
- i) alla deliberazione sull'offerta secondo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi all'aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- j) a predisporre l'avviso di vendita, secondo le modalità di cui alla presente ordinanza, anche in ordine alle eventuali successive vendite che venissero disposte;

### ***Sullo svolgimento delle operazioni di vendita***

Il professionista delegato deve provvedere a redigere il verbale delle operazioni di vendita (in pdf strutturato) depositandolo nel fascicolo informatico dell'esecuzione forzata quale atto principale assieme agli allegati ed alla prova degli adempimenti pubblicitari.

#### **In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un  $\frac{1}{4}$  si procederà all'aggiudicazione SALVO CHE: 1. Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2. siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- se l'offerta è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte** si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sebbene di importo pari o superiore all'offerta minima sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
- (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo, pur pari o superiore all'offerta minima, sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, e se le offerte sono superiori al prezzo posto a base di gara il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di istanze di assegnazione, il professionista provvederà:

1. a fissare seduta stante la nuova vendita emettendo il relativo avviso con ribasso del prezzo in misura pari ad 1/5;
2. a fissare, nello stesso verbale, un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per le eventuali successive vendite con ribasso;
3. a precisare che l'offerta minima potrà essere inferiore di 1/5 rispetto al prezzo base così come ridotto; a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;
4. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
5. in caso di infruttuoso esperimento della **seconda vendita** al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di 1/5 rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/5 rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;
6. a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini già descritti;
7. a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;
8. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
9. in caso di infruttuoso esperimento anche della **terza vendita**, a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore precedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.;
10. il professionista quindi, nel corso delle delega, di durata pari a 24 mesi, salvo proroghe richieste ed autorizzate, avrà cura di effettuare 5 esperimenti di vendita;
11. a segnalare nel termini di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta

- circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;
12. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice. Le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari, saranno valutate prudenzialmente, tenuto conto per onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento del D.P. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
  13. in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne deve riferire senza indugio al Giudice, e, in caso di impossibilità ovvero di mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà ugualmente all'esperimento della vendita;
  14. nell'ipotesi di rinuncia agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c. il Professionista interromperà le operazioni di vendita trasmettendo al Giudice dell'Esecuzione gli atti solamente se tali dichiarazioni provengano da tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, previa verifica in tal senso sulla base degli atti in suo possesso;
  15. poiché le offerte sono irrevocabili, alla vendita senza incanto il Professionista procederà anche se alla data fissata per tale incumbente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci; in tal caso, non potendosi far luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

#### ***Attività successive all'aggiudicazione***

Successivamente alle operazioni di vendita così come fin qui descritte e determinate, il Professionista delegato, provvederà:

- a disporre la restituzione delle cauzioni prestate dagli offerenti che non si siano resi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
- a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura;
- ad acquisire visure ipocatastali aggiornate dell'immobile aggiudicato;
- a comunicare immediatamente all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dell'immobile gravanti sullo stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. contestualmente fissando la nuova vendita;
- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 secondo comma c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 gg dall'aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- ad effettuare se del caso la denuncia di cui all'art. 59 del d. lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti

- previste dalla medesima disciplina;
- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento ( con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione quando siano stati aggiudicati tutti i lotti;
  - se il versamento del saldo prezzo è avvenuto con l'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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;
  - ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 terzo comma c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento e dell'ordine di cancellazione dei gravami;
  - a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
  - ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
  - a formare un progetto di distribuzione, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione ed assegnando alle stese termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5 co. 1, ultimo periodo, d.m. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

### ***Sulla bozza del decreto di trasferimento***

Nella redazione della bozza del decreto di trasferimento il Professionista si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni provvedendo:

1. ad allegare alla bozza del **decreto di trasferimento** da lui predisposta: **1)** copia dell'avviso di vendita debitamente **notificato**; **2)** copia del verbale d'aggiudicazione; **3)** copia della pagina del quotidiano su cui è stata dato avviso della vendita nonché della pagina del sito internet su cui è stata effettuata la prescritta inserzione dell'annuncio di vendita; **4)** minuta del decreto di trasferimento da lui bollata e sottoscritta; **5)** dichiarazione, bollata e sottoscritta, da cui si evinca che egli ha rispettato gli adempimenti pubblicitari imposti dal Tribunale, ha provveduto alle notifiche precettate ed ha ricevuto, entro il termine imposto, quanto dovuto a titolo di saldo prezzo; **6)** certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale nonché l'attestato di



- prestazione energetica, se previsto dalla legge 7) la certificazione di avvenuto versamento del prezzo, degli oneri accessori e delle spese da parte dell'aggiudicatario;
2. a redigere la bozza del decreto di trasferimento su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti)
  3. ad indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato;
  4. a non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art. 586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti);
  5. a contenere cancellazioni di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento;
  6. ad allegare alla bozza, laddove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 legge n. 47/1945, le risultanze delle visure ipocatastali aggiornate, le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. n. 445/200, l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive a carico dell'aggiudicatario;

### ***Sul contenuto dell'avviso di vendita***

L'avviso di vendita sarà redatto rispettando le seguenti prescrizioni contenutistiche;

1. natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune in cui si trova, i beni e i diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali, tre almeno dei suoi confini. Nel caso di fabbricato in costruzione dovranno essere indicati i dati catastali del terreno su cui insiste;
2. prezzo base dell'immobile come determinato dalla relazione di stima del consulente tecnico, l'offerta minima e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
3. il nome del professionista delegato;
4. i dati relativi al custode se persona diversa dal professionista delegato;
5. la descrizione delle modalità di presentazione dell'offerta: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio professionale del Professionista delegato dalle ore 9.30 alle ore 12.30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato solamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita;
6. la descrizione del contenuto dell'offerta: cognome e nome dell'offerente, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia. Se l'offerente è coniugato 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;
7. a precisare che all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni – originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato – copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi;
8. a precisare che la **cauzione** (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante

assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente; quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, essi saranno versati dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia; esso quindi sarà depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione;

9. l'avvertimento che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
10. a descrivere lo svolgimento della vendita: - le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta – nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nell'avviso di vendita – il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;
11. nel caso di procuratore legale, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
12. l'avvertimento che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, 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 sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi ( D.M. 15 ottobre 2015 n. 227);
13. che, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
14. che, qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario 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 dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il delegato nel



predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro \_\_\_\_\_ 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 dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

15. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
16. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
17. indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome ed il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
18. precisazione del numero di lotti;
19. la precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
20. la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
21. indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
22. precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
23. indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

- potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
24. precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
  25. che i costi relativi alla acquisizione della certificazione energetica ( ACE) di cui al D.Lgs 192/2005 – come modificato dal D.Lgs 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 ( in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono **a carico dell'aggiudicatario**;
  26. che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sul sito ufficiale

### ***Sugli adempimenti pubblicitari***

Il Giudice dell'Esecuzione, quanto agli adempimenti pubblicitari

#### **DISPONE**

che della vendita dovrà essere data pubblica notizia con le seguenti modalità:

tutti gli adempimenti pubblicitari (al fine di razionalizzare i costi e di ottimizzare le pubblicità) saranno svolti a cura della Ediservice Srl.

Almeno 70 giorni prima della data della vendita, il professionista delegato dovrà inviare la richiesta di pubblicazione che potrà essere inoltrata a mezzo posta, via fax o e-mail ai seguenti recapiti:

Ediservice Srl – sede operativa – Via San Donà n. 28/b – 30174 Mestre (Ve) tel. 041-5369911 – fax 041-5351923 – [info.matera@ediservicesrl.it](mailto:info.matera@ediservicesrl.it). Assieme alla richiesta di pubblicazione dovrà essere fornita la seguente documentazione: Ordinanza/Avviso di Vendita, CTU con relative foto e planimetrie, dati di fatturazione.

Sia la richiesta di pubblicazione che la relativa documentazione potranno, inoltre, essere consegnate dal professionista delegato direttamente allo staff della società Ediservice presente presso la cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Matera (sede operativa: Viale Aldo Moro, 2° piano, e-mail [info.matera@ediservicesrl.it](mailto:info.matera@ediservicesrl.it)).

Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente al professionista incaricato.

Ricevuta la richiesta di pubblicazione e la documentazione lo staff di Ediservice Srl provvederà a svolgere le seguenti attività:

- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet

www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11. La pubblicazione dovrà avvenire almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12 almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
  - pubblicazione sul quindicinale a diffusione Nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
  - invio dell'estratto, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
  - pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it ; immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste:
- la richiesta di pubblicazione è unica per tutti gli adempimenti pubblicitari, il professionista delegato è tenuto a compilare e sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione presente sul sito www.asteannunci.it, che consegnerà unitamente alla documentazione necessaria alla pubblicazione, allo staff della società mediante le modalità sopra indicate;
- il professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dallo staff di Ediservice Srl all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web sopra descritti;
- considerato che il creditore Ucy ha chiesto anche la pubblicazione dell'avviso su quotidiani *ovvero* considerata l'opportunità nel caso di specie, tenuto conto della natura dei beni e della loro collocazione, dispone che un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, sul/i quotidiano/i ..... **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato quanto alla custodia che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza;

conferma

il custode già nominato.

*ovvero*

ritenuto che:

- il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;
- con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis* cod. proc. civ.;
- non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione;

dispone

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode

professionista delegato,

disponendo che il custode provveda agli adempimenti di cui alle *Disposizioni generali sulla custodia* che costituiscono parte integrante della presente ordinanza.

## AVVERTE

CHE IN BASE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 624 BIS C.P.C., IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PUÒ, SENTITO IL DEBITORE, SOSPENDERE, PER UNA SOLA VOLTA, IL PROCESSO FINO A 24 MESI, SU ISTANZA DI TUTTI I CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO. L'ISTANZA PUÒ ESSERE PROPOSTA FINO A VENTI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO;

CHE IN BASE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 161 BIS DISP. ATT. C.P.C., IL RINVIO DELLA VENDITA PUO'ESSERE DISPOSTO SOLO CON IL CONSENSO DEI CREDITORI E DEGLI OFFERENTI CHE ABBIANO PRESTATO CAUZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 571 E 580 C.P.C.;

CHE, QUALORA I CREDITORI A CARICO DEI QUALI SONO STATI PROVVISORIAMENTE POSTI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI AL PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI NON PROVVEDANO AL TEMPESTIVO VERSAMENTO DI QUANTO DOVUTO, LE PUBBLICAZIONI NON SARANNO EFFETTUATE E CIO' SARA' VALUTATO AI FINI DELL'ULTERIORE CORSO DELL'ESECUZIONE FORZATA.

## DISPONE

- che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, alle parti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. cod. proc. civ.
- che il creditore precedente provveda alla comunicazione della presente ordinanza entro 60 giorni dalla comunicazione della stessa ai creditori iscritti non intervenuti ex art. 569 ultimo comma c.p.c.

Matera, 12/07/17

  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
(IN LORO LUGO)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

