



TRIBUNALE DI MATERA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 40/200

Il Giudice dell'Esecuzione

14/10/2009
In udienza del 15/10/2009 alle ore 10,00

in svolgimento della riserva assaiata all'interdizione
operata in esecutorietà del titolo esecutivo, del progetto e del pignoramento, e verificato che sono
state eseguite gli incompiuti di legge nel rispetto dei termini,
letta la relazione perita e 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 05/04/2009
descritti nel foglio allegato alla presente ordinanza ovvero nella consulenza in atti, al valore di:

- LOTTO I EURO 108.000,00
- LOTTO II EURO _____
- LOTTO III EURO _____
- LOTTO IV EURO _____
- LOTTO V EURO _____

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre
la vendita dei beni sotto indicatori con delega al professionista ex art. 591 bis cod. proc. civ.,
visti ed applicati gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita, al professionista LOU CAUSIA G. P.P. con studio in
via ... indirizzo via ... che si
provvederà presso il proprio studio,

DETERMINA

in favore del professionista delegato un importo di euro 1.500,00 quale fondo spese, disponendo che
il creditore procedente provveda al versamento di tale somma in favore del delegato entro trenta

- l) verificare sui termini e nei riferimenti a quanto già in corso (opere e interventi) entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto di beni dell'art. 471 del proc. civ. le modalità di offerta (che di volta in volta dovranno essere dichiarate in busta chiusa senza l'indicazione della procedura esecutiva) e affidata 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 c.p.c., 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;
- m) a lista e al giorno successivo alla scadenza dei termini di cui al punto precedente 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;
- n) ad attivarsi per l'espletamento delle forme di pubblicità legale di cui all'art. 499 c.p.c. e dettagliate in quest'ordinanza; alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività previste dall'art. 571 ult. co. c.p.c.);
- o) a ricevere e autenticare la dichiarazione di somma ex art. 583 c.p.c.;
- p) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel luogo indicato nell'avviso di vendita e alla presenza degli offerenti comparso;
- q) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- r) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- s) a recettare, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari, unitamente alle offerte, a coloro che non siano aggiudicatari;
- t) 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;
- u) 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 informativo 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 1% 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. 489 c.p.c. nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 488 e ss. c.p.c.;
 - 3) l'offerta è pari o superiore ad 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

il prezzo di cui il bene viene venduto, il bene verrà assegnato al prezzo base di base e, in mancanza di istanza di assegnazione, ex art. 586 e ss. c.p.c.

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

1) se gli offerenti presentano alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia stato fatto il miglior dell'ultima offerta senza che ne segua un'altra migliore), 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 suddetto verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.,

2) se gli offerenti non adempiono alle gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene suddetto 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 suddetto verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.,

(b) in caso di offerte a paradesso 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 saido 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 prezzi ribassati.

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

1. a fissare, secuta stante la nuova vendita emettendo il relativo avviso con ribasso del prezzo in misura pari ad 1/4;
2. a fissare, nello stesso verbale, un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per la eventuali successive vendite con ribasso;
3. a precisare che l'offerta minima potrà essere inferiore di 1/4 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 infuttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato e in presenza di offerte inferiori di 1/4 rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/4 rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;
6. a fissare, in un terzo esperimento di vendita con lo stesso ribasso;
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 infuttuoso esperimento anche della terza vendita, a rinviare gli atti al trib.

inoltre ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifico indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, nel contesto in cui si trova, degli accessi connotati e delle richieste di visita - se e se no effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, il tutto con analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore precedente e dei creditori intervenuti titolari 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 della delega, di durata pari a 18 mesi, salvo proroghe richieste ed autorizzate, avrà cura di effettuare tre esperimenti di vendita. Il mancato rispetto di tale prescrizione, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto secondo quanto disposto dall'art. 179 *ter*, co. terzo, disp. att. c.p.c.;
- 11) a segnalare nei termini di giorni 15 dall'esperimento del fondo spese la ridotta 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 503 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 incanto 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 determinato, il Professionista delegato, provvederà

- 1) 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 comunicare, con la presente, al debitore (art. 561 c.p.c.),
a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'entità delle somme
da versare, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della
procedura;
• ad eseguire visure ipotecarie 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. 567 c.p.c. contestualmente fissando la nuova vendita,
ad autorizzare l'assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 568
c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 565 secondo comma c.p.c. provveduta direttamente a limitare il
versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
• in caso di richiesta ex art. 461 c.p.c. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare
nella cancelleria 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 operazione 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 lo spettante 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. 47/2004 e le operazioni
conseguenti previste dalla medesima disciplina;
• a predisporre la bozza del decreto di trasferimento trasmettendolo, unitamente ai fascicoli,
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
incameramento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura
e la garanzia potestaria 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, trasmissione trammentando che, nell'ipotesi disciplinate
dall'art. 565 terzo comma c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la
iscrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte
favoreggiata", 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
preghierosa (ipoteche e successi conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento,
oltre al quodlibet le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento e dell'ordine di
cancellazione dei gravami;
• a permettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire
il ... eccedente le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento
dell'immobile comunicato atto nel progetto di distribuzione;

a sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. su ogni altro onerosità, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge è necessario e conseguente al trasferimento del bene;

a fornire un progetto di distribuzione, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli oneri liquidati dal giudice di protezione 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 e 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 staggiati, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5 co. 1, ultimo periodo, d.m.n. 5/12/14 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 stato dato avviso della vendita nonché della pagina del sito internet su cui è stata effettuata la presente inserzione dell'annuncio di vendita; 4) minuta del decreto di trasferimento da lui bollato e sottoscritto, 5) dichiarazione, bollata e sottoscritta, da cui si evince 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. (iscrizione, trascrizione e trascrizione di pagamenti);
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. 28 legge n. 47/1985, le risultanze delle visure ipotecarie 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. 445/2000, l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive a carico dell'aggiudicatario;

Caratteristiche dell'avviso di vendita

1. l'avviso di vendita sarà redatto rispettando le seguenti prescrizioni di dettaglio:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. il nome del professionista delegato;
 - d. i dati relativi al custode se persona diversa dal professionista delegato;
 - e. 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, ed eccezione del sabato, busta chiusa 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;
 - f. 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 quinto rispetto al valore d'asta indicato nelle 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 90 giorni dall'aggiudicazione, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dalla planimetria. 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;
2. 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 autenticata 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 offerente, risalente a non più di tre mesi;
3. 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, e così quindi sarà depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
4. l'avvertimento che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza mercato è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente

- anche qualora questi non compaia e quindi fissato per la vendita;
10. a descrivere lo svolgimento della vendita – le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti comparso, 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 adempimenti (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 1995 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. 2854 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub a); 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

- il delegato, in presenza del giudice di istruttoria, in sostituzione alla firma del giudice dell'esecuzione, incarica il seguente ufficio "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo all'incanto, del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante versamento della somma di euro _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo n. _____ del _____ tra _____ e che le parti motivate e motivate 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 del R.R. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui alliegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto motivante 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, non spese a carico dell'aggiudicatario;
 - 17) pubblicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome ed il numero telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
 - 18) precisazione del numero di lotto;
 - 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 573 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. 480, 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 tale notizia, tale da determinare la 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. 480) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a conto e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

22. 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 (e 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun ritarzimento, indennità o riduzione del prezzo;
23. previsto che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà, con il consenso, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 28 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, porre presente 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 (ACEI) 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 e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale

Sugli adempimenti pubblicitari

Il Giudice dell'Esecuzione, quanto agli adempimenti pubblicitari

DISPONE

che nella vendita dovrà essere data pubblica notizia con le seguenti modalità:
 tutti gli adempimenti pubblicitari (al fine di razionalizzare i costi e di ottimizzare la 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 Dono n. 28/b – 36174 Mestre (Ve) tel. 041-5369933 – fax 041-5361924 – info.matera@ediservice.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.

Sulla richiesta di pubblicazione che la relativa documentazione potranno, inoltre, essere consegnate dal professionista delegato direttamente allo staff della società Ediservice presente presso la cancelleria Esecuzione immobiliare del Tribunale di Matera (sede operativa- viale Aldo Moro, 2° piano, e-mail info.matera@ediservice.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

Il professionista incaricato sarà tenuto a curare esclusivamente del professionista incaricato.

Decorata 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 e sul sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/03/09 già predisposto per poter operare con il portale vendite de Winners di giustizia previsto dal DM 12/10/2008 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti forniti dal DGSIA, ed i relativi allegati e i moduli necessari sul sito internet www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/03/09. 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.conaleaste.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 quotidiano "L'Espresso" e "L'Espresso Aste Giudiziarie";
- invio dell'estratto, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile oggetto;
- pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Fs, casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it, baseka.it ; immobiliare.it) tramite il servizio Costionale Aste.

La modalità 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 alle-mail inviata dallo staff di Ediservice Srl all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso indicato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web sopra descritti;

- considerato che il creditore _____ ha richiesto 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, sulli "quotidiani" _____ almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il Giudice dell'Esecuzione

Declaro quanto alla custodia che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore

Il presente provvedimento è adottato in nome della presente ordinanza,

conferma

Il custode già nominato,

si oppone

ritenuto che,

il debitore o custode ex lege del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;
con il presente provvedimento la vendita è stata delegata ai professionisti ex art. 594 bis cod. proc.
civ.;

non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione;

dispone

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

Dott. Maria Rita Chiavari
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
risultanti 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. 661 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può 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 ciò sarà 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. 594 e ss. cod. proc. civ.

che il creditore procedente provveda alla comunicazione della presente ordinanza entro 60 giorni
dalla comunicazione della stessa ai creditori iscritti non intervenuti ex art. 594 ultimo comma c.p.c.

Altera 26/01/17 SP

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Avv. Francescabrizia Berlino