



TRIBUNALE DI MATERA

- SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

R.G.E. n. 133/03

Il Giudice dell'Esecuzione

All'udienza del _____;

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24/10/13;

riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, e verificato che sono stati eseguiti gli incombeni di legge nel rispetto dei termini;

sentite le parti;

visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* cod. proc. civ.;

DISPONE

la vendita dell'immobile/ degli immobili sotto descritto/i di cui alla relazione di stima pignorato/i con atto trascritto il 10/2/2004 meglio identificato/i nella relazione di stima dell'esperto;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene sottoindicato con delega al professionista *ex art. 591 bis* cod. proc. civ.;

sentite le parti;

DELEGA

per le operazioni di vendita, il Notaio/ (AVV.) Dr. BIANELLI S. con studio in Rotero alla via _____ n. _____;

DETERMINA

in euro 1.500 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro trenta giorni da oggi.

Dispone che nel caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il Giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga. Si riserva di disporre il versamenti di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

FISSA

Termine di 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con

decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza o dalla presa in visione della delega, il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice; che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 120 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione ove sia stato incaricato anche di tale adempimento post vendita;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza congruamente motivata di proroga;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

Attività preliminari

il delegato provvederà preliminarmente:

- 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 immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; 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.;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega.
- ad eseguire prima la vendita senza incanto e successivamente, ove ricorrano i casi previsti dall'art. 569 comma 3 c.p.c., a quella con incanto presso il proprio studio;
- a redigere l'**avviso di vendita senza incanto**, contenente le seguenti indicazioni :

- a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e i diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali, tre almeno dei suoi confini ;
- b) prezzo base dell'immobile come determinato dal Giudice e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

e) precisazione del numero di lotti;

f) il 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 comma 2 cpc); il luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, 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;

g) 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;

h) 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;

–a redigere **l'avviso di vendita con incanto**, contenente le seguenti indicazioni:

a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e i diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali, tre almeno dei suoi confini;

b) prezzo base dell'immobile come sopra determinato e la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

c) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, il nome e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

d) il numero di lotti,

e) il giorno, il luogo e l'ora dell'incanto;

f) l'ammontare della cauzione in misura pari al decimo del prezzo offerto e il termine entro il quale



tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;

g) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;

h) l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

i) 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 (articolo 576 cod. proc. civ.);

j) 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 ovvero 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 (articolo 591 *bis* terzo comma).

In entrambi gli avvisi dovrà essere:

– 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;

– 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;

– 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;

– 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;

– che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario;

– che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 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;

– 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

DISPONE

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

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

che le **offerte siano depositate** presso lo studio del professionista delegato;

che l'**esame delle offerte** venga compiuto nello studio del professionista nel giorno e nell'ora fissati nell'avviso di vendita;

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

che, immediatamente **dopo la gara**, gli assegni circolari, unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la **cauzione** dell'aggiudicatario sia versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un Istituto di Credito a sua scelta; quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento, esse saranno versate dall'aggiudicatario su libretto 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;
che, nell'ipotesi di offerta in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c. nei
dieci giorni che seguono alla provvisoria aggiudicazione nella vendita con
incanto e di successiva gara non si proceda alla restituzione della cauzione in
favore degli aggiudicatari provvisori, posto che il loro acquisto può diventare definitivo nel caso di
mancata partecipazione alla successiva gara degli offerenti in aumento;
in caso di richieste di **sospensione** della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato,
questi ne riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero di mancanza, per
qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, proceda ugualmente
all'esperimento della vendita;
che nell'ipotesi di **rinuncia** agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c. il Professionista interrompa le
operazioni di vendita e trasmetta al G.E. 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;
che si proceda alla **vendita senza incanto** anche se alla data fissata per tale incombenza nessuno degli
offerenti sia presente materialmente o rinunci e quindi non si possa far luogo alla gara, in quanto le
offerte sono irrevocabili, e comunichi al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione;
che per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo per qualsiasi causa, provveda in
conformità al disposto dell'art. 569 c.p.c. comma terzo a far pubblicare avviso di vendita con incanto
che sarà fissata dal professionista delegato per un'altra data allo stesso prezzo ed alle medesime
condizioni, secondo le modalità indicate nell'art. 576 c.p.c.;

- che nell'ipotesi che neppure tale asta pubblica all'incanto abbia esito positivo proceda ad ulteriori
vendite ai sensi dell'art. 591 terzo e quarto comma c.p.c. ribassando il prezzo ogni volta di un quarto
fino ad un massimo di due ribassi e facendo sempre seguire alla vendita senza incanto una vendita
con pubblico incanto allo stesso prezzo e condizioni;

DISPONE

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

- a) almeno 70 giorni prima della data della vendita, il professionista delegato dovrà richiedere direttamente allo staff della società EDICOM srl presente presso la cancelleria Esecuzioni immobiliari del tribunale di Matera (sede operativa: Viale Aldo Moro, 2° piano, email info.matera@ediservicesrl.it) la pubblicazione della vendita sul portale nazionale www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonchè sul sito ufficiale del tribunale www.tribunalematera.it; dovrà, altresì, provvedere ad inviare il plico alla EDISERVICE SRL Via

Marchese di Villabianca n. 21 - 90143 Palermo - tel. 091-7308290 - fax 091-6261372 -
info.matera@ediservicesrl.it

b) sul canale satellitare " CANALE ASTE" su sky al numero 810, della durata di 14 gg con 3 passaggi giornalieri garantiti, nella programmazione dedicata alle aste giudiziarie del Tribunale di Matera, e visionabile sulla Web Tv www.canaleaste.it;

la richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti, il professionista delegato tenuto a compilare e sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione presente sul sito www.asteannunci.it, che consegnerà unitamente all'avviso di vendita, allo staff della società presente presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del tribunale;

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;

- il professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dallo staff di ^{EDICOM SERVICE SRL} all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato;

almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), per una volta sola e sul quotidiano d'informazione locale aventi i requisiti di cui all'articolo 490 comma 3 cpc, a cura (al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità) di Edicom Finance srl, che provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: pubblicazione sul sito Internet www.asteannunci.it nonché sul quindicinale " la rivista delle aste giudiziarie" almeno 45 giorni prima della vendita; invio dell'estratto, attraverso il servizio di postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;

la presente ordinanza dovrà essere affissa all'albo del Tribunale di Matera per tre giorni continui a cura della Cancelleria

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato quanto alla custodia che:

- 1) si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza;
- 2) risulta, per la particolare natura dei beni pignorati, che la custodia non abbia utilità, in quanto

i beni pignorati occupati dal debitore -

conferma

a) il debitore nella custodia del bene pignorato;

b) custode già nominato;

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

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Ricevuto il saldo prezzo il Professionista delegato dovrà tempestivamente trasmettere al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta unitamente a: 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, se previsto dalla legge.

Il decreto dovrà: a) essere redatto su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art.586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti); d) contenere cancellazioni di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, nonché la certificazione di

avvenuto versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario ovvero verbale di aggiudicazione definitiva.

Il Professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati.

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il Professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice.

Il professionista formerà il progetto di distribuzione e lo trasmetterà al giudice dell'esecuzione, inviandone contestualmente copia ai creditori e al debitore mediante raccomandata con cartolina di ricevimento e fissando un termine per la presentazione di eventuali osservazioni presso il proprio studio, ovvero, in alternativa convocando per l'osservazione le parti sempre presso il proprio studio. Se non vi sono osservazioni, o comunque l'accordo fra tutte le parti, il professionista rimetterà il progetto al giudice dell'esecuzione che provvederà alla fissazione dell'udienza per la sua approvazione. Ove invece vengano presentate osservazioni il professionista, ove lo reputi opportuno, dovrà apportarvi le modifiche necessarie e procedere alla nuova comunicazione parti, assegnando il nuovo termine per le osservazioni, ovvero correndo nuova convocazione.

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 procedente 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, 15.11.2013

EL CANCELLIERE
(dr. Rocco CARIOSCIA)

Il Giudice dell'Esecuzione
(dr. Valerio FERRARA)

TRIBUNALE DI MATERA

Depositato in Cancelleria

Matera, 24.11.2013

EL CANCELLIERE
(dr. Rocco CARIOSCIA)

