



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 448/2016

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letti gli atti del procedimento e sciolta la risersa assunta all'udienza del 14 marzo 2019;

ritenuto, in via preliminare di non poter procedere alla riunione del procedimento in epigrafe con il procedimento n. 182/2014 visto il mancato accordo di tutte le parti del processo, necessario in caso di riunione atipica di due procedimenti non aventi ad oggetto i medesimi cespiti

preso atto, in particolare, dell'istanza di vendita formulata dal creditore procedente;

preso atto delle osservazioni formulate dal debitore all'elaborato peritale e vista in particolare la relazione dell'esperto nominato, ing. P. Modica;

considerato che le osservazioni del debitore: 1) la nuova documentazione prodotta dall'esecutato; 2) la mancata approvazione del P.U.A.; 3) e la non attuale conformità urbanistica; sono state tutte ampiamente considerate nell'elaborato peritale (pag. 117, 123 e 126 ed allegati) redatto dall'esperto e se ne è tenuto conto a fini della stima del compendio immobiliare;

rilevato allo stato non sussistere nessun ostacolo al regolare proseguo del processo esecutivo;

ritenuto, pertanto, di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato;

ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto **dall'esperto per la stima, ing. P. Modica**, ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. cc), n. 1, decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., devono essere delegate ad un notaio (*avente preferibilmente sede nel circondario*) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex. art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso in ogni Tribunale;

rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma

3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119;

rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica “asincrona” ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

P.Q.M.

nomina gestore della vendita telematica la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**;

dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **http://www.astetelematiche.it**;

delega l'espletamento delle operazioni di vendita all'avv. Luigi Roma, con studio in Cava de' Tirreni, cod. fisc. RMOLGU85E08H703E, a tal fine disponendo, che:

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è stabilito al decorso del **settecentotrentesimo giorno** dalla comunicazione del presente provvedimento; il professionista delegato è tenuto ad iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente dopo aver ritirato il fascicolo processuale ed averne estratto copia;
2. il professionista delegato relaziona al giudice dell'esecuzione sullo stato di attuazione del mandato in maniera periodica e, comunque, almeno ogni sei mesi;
3. prima di ogni altra attività, il professionista delegato verifica la corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni delegati e controlla nuovamente la proprietà degli stessi – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto e sulla base della documentazione in atti e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche 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 ai quali sia stata omessa la notifica dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il giudice dell'esecuzione;
4. il professionista delegato assume, a base della vendita, il valore dell'immobile per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché l'eventuale ripartizione in lotti prospettata nella relazione dell'esperto; autorizza il professionista delegato alla vendita ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti, problematiche o approfondimenti aventi ad oggetto la natura dei cespiti staggiti;
5. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c.;
6. il professionista delegato stabilisce che la presentazione delle offerte di acquisto e l'esame delle stesse avranno luogo presso il suo studio, esclusivamente con modalità telematica, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero sul portale internet del gestore della vendita telematica nominato;
7. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dall'accettazione dell'incarico – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di

procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con **modalità telematiche** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (*pst.giustizia.it*), contenente, **a pena di inefficacia**; (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione; (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. **Detta dichiarazione deve altresì contenere**; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**; (q) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali**; (r) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione**; (s) **copia di valido documento di identità** del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla



dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

11. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite



pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

12. il professionista delegato stabilisce che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**; il professionista delegato provvede, senza ulteriore autorizzazione, all'apertura di conto corrente bancario, intestato alla procedura espropriativa in epigrafe e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, ***su cui far affluire le somme ricavate dalla vendita del compendio staggito*** e il fondo spese versato dall'aggiudicatario per il compimento delle attività di trasferimento, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione; il professionista delegato provvede, senza ulteriore autorizzazione, all'apertura di un conto corrente non vincolato, [*presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione*] intestato al procedimento espropriativo su cui far affluire le spese versate per l'espletamento degli adempimenti necessari alla vendita; l'istituto bancario prescelto è autorizzato a rilasciare tutti gli strumenti bancari (*home banking, pagobancomat, carte di debito, carte prepagate, masterpass, etc.*) necessari al delegato alla vendita per l'espletamento delle proprie attività; il professionista delegato è sin d'ora autorizzato ad operare, sul conto corrente, sui cui è affluito il fondo spese per le attività di trasferimento, per il pagamento (*tramite documento F23/F24/F24 elide*) delle imposte di registrazione, trascrizione e annotazione; il professionista delegato è, sin d'ora, autorizzato alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo conto dal quale sono pervenute; il professionista delegato provvede, con cadenza semestrale, alla rendicontazione dei rapporti bancari aperti ai fini dell'espletamento delle attività delegate;

13. le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; **la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta**; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui

all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

14. in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

15. il professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

16. il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

17. il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento;

18. il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

19. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad ¼ il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per ulteriori due, eventuali, rifissazioni, il professionista delegato provvederà a fissare nuove operazioni di vendita con una riduzione fino al 10% dell'ultimo prezzo posto a base di gara in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per le ulteriori, eventuali rifissazioni, il professionista delegato chiederà indicazioni al giudice dell'esecuzione (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell'esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);

20. nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., il professionista delegato comunica la circostanza al giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti, in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, in ottemperanza alle indicazioni in esso contenute, il delegato alla vendita fisserà una nuova vendita; in ordine versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

21. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

22. disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica;

23. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; **il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.**; il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, **a pena di inefficacia**, deve essere presentata (*in cancelleria*) nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (*o al professionista delegato*), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (*se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.*), del **bene** (*e del lotto*) cui l'assegnazione si riferisce, del **prezzo** (*in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta*), del **tempo**, del **modo del pagamento** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per **relationem** agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di

accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 15% e il 25% del valore del bene staggito);

24. il professionista delegato **fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione [prorogabili esclusivamente per giuste cause e su autorizzazione del giudice dell'esecuzione]**; il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo, di cui al punto 12 della presente ordinanza; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%);

25. il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

26. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

27. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 *quater*;

28. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

29. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio;

30. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, **il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima, il numero di iban del conto corrente su cui eseguire il**

versamento della cauzione e il versamento della differenza, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

31. *nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;*

32. *nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso il suo studio o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno;*

33. *nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI;*

34. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai **capi 27 e seguenti** del presente provvedimento dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società **"Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**. A tal fine, "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." dovrà essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Sicic Esecuzioni. **Sarà obbligo del professionista delegato** provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, **da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>**. Il pagamento del contributo di pubblicazione non sarà dovuto solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'ammissione al gratuito patrocinio, per cui il delegato sarà tenuto a fornire alla società il relativo provvedimento autorizzativo. **Gli adempimenti pubblicitari di cui al presente punto ed ai punti 35, 36, 37 e 38 saranno richiesti a cura del professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A"., fornendo alla Società l'avviso di vendita e la ricevuta in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche** (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), **almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte;**

35. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto va data diffusione, su richiesta del professionista delegato, **sul sito internet www.astegiudiziarie.it**, *almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;*

36. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, è autorizzato alla divulgazione di un estratto dell'avviso di cui ai **capi 27 e seguenti** del presente provvedimento, a cura del professionista, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*, su un **quotidiano di informazione** a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato, qualora non sia stata espressa alcuna indicazione da parte del precedente;

37. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai **capi 27 e seguenti** del presente

provvedimento mediante affissione muraria, da effettuarsi nei comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

38. inoltre, il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

39. **la prova della pubblicità**, ad eccezione del giustificativo rilasciato dal *portale delle vendite pubbliche* (il quale verrà rilasciato al professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita), **unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c.** va acclusa dal professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita;

40. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 36, 37 e 38;

41. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;

42. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo ad uno dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate, a meno che il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 ovvero il delegato provvede, al più presto, alla formazione del progetto di distribuzione in caso l'espropriazione riguardi un unico lotto;

43. a tal fine, il professionista delegato assegna ai creditori un termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;

44. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giud. ce dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;

45. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

46. **in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante; i creditori potranno depositare in cancelleria (e sulla posta elettronica certificata del delegato alla vendita), al fine di evitare l'aggiudica definitiva del cespite staggito, dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell'aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, procedenti e intervenuti, aventi titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà, alla presenza di più offerte valide, a redigere un verbale delle operazioni di adunanza senza provvedere all'aggiudica, a restituire, mediante**

bonifico bancario, le somme versate a titolo di cauzione ai partecipanti, a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per la pronuncia di estinzione ai sensi dell'art. 629 c.p.c.;

47. si determina e liquida, ai sensi dell'art. 2, comma 6, del Decreto del Ministro della Giustizia 15.10.2015 n. 227, l'anticipo da corrisponderci al professionista delegato in ragione di € **2.500,00 (duemilacinquecento/00)**, quale fondo per le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica, da versarsi da parte del creditore procedente, surrogante e/o intervenuto, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti a richiesta del professionista delegato (*in caso di rifissazione delle vendite, di insufficienza del precedente acconto o di insufficienza di attivo*), su un conto corrente aperto dal professionista ed intestato al procedimento espropriativo in epigrafe indicato; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato **emetta ricevuta soltanto al momento dell'effettivo pagamento**; il professionista delegato e fin d'ora autorizzato ad operare nonché a movimentare sul conto corrente aperto per le spese di procedura e ad effettuare gli adempimenti necessari all'espletamento delle pubblicità; il professionista delegato è autorizzato altresì, in caso di carenza di fondi, a prelevare le somme ricavate dalla gestione del compendio staggito per il pagamento degli adempimenti pubblicitari; il professionista delegato rendiconta con cadenza semestrale di tutte le spese sostenute dandone comunicazione alle parti del processo e depositando la relazione in cancelleria unitamente ai giustificativi di spesa;

48. del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

49. in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato è comunque obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli facendosi carico delle spese per gli adempimenti pubblicitari e del gestore della vendita telematica (**è fatto divieto di fatturare le spese, non anticipate, direttamente a carico delle parti del processo**); il professionista delegato comunica al giudice dell'esecuzione, in caso di omesso o intempestivo versamento dell'anticipo, per l'applicazione dei provvedimenti opportuni [art. 630, comma 1, e 631 bis, comma 1, c.p.c.];

50. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi dieci giorni l'originale in cancelleria (è possibile che il professionista delegato trattenga l'originale del solo elaborato peritale, purché provveda a depositarne in cancelleria una copia, anche per il tramite dell'esperto);

51. nelle more, in cancelleria devono essere trattenuti, in copia, soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione del presente provvedimento, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;

52. il professionista delegato deve comunicare ai creditori le date delle vendite nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

53. il professionista delegato a completamento degli adempimenti di trasferimento deposita in cancelleria un plico contenente, **in originale**, il decreto di trasferimento, registrato e trascritto, nonché tutte le ricevute dei pagamenti effettuati e degli adempimenti espletati; non trattiene, pertanto, a termine delle operazioni delegate, nessun atto in originale riguardante il processo esecutivo;

54. il professionista delegato a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione esegue, senza ulteriore autorizzazione, i pagamenti agli aventi diritto e redige una relazione finale delle attività svolte rendicontando i pagamenti effettuati con la distribuzione delle somme;

manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, che dovrà far pervenire la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro cinque giorni dal ricevimento dell'avviso.

Salerno, li 18 marzo 2019

Il Giudice dell'Esecuzione



Proc. n. 448\2016



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Marina Mainenti

Vista l'istanza depositata in data 10/10/2021 dall'avv. ROMA LUIGI, volta ad ottenere la proroga della delega;

PQM

AUTORIZZA la richiesta proroga fino al 31\12\2022.

Si comunichi.

Salerno, li05/11/2021

Il Giudice dell'Esecuzione

-dott.ssa Marina Mainenti -



Avv. Luigi Roma
Piazza Vittorio Emanuele III, 7, sc.B -84013- Cava de' Tirreni (SA)

**TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva N. 448/2016 R.G.E.

Oggetto: Istanza istruzioni professionista delegato alla vendita

Il sottoscritto avv. Luigi Roma, professionista delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva n. 448/2016 R.G.E., premesso che

- in data 18/07/2019 esperiva un primo tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato e venivano aggiudicati: Lotto n. 1 al prezzo di € 59.250,00;
- in data 11/12/2019 esperiva un secondo tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato senza ottenere alcun riscontro;
- in data 18/03/2022 procedeva a fissare un terzo tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato e venivano aggiudicati: Lotto n. 16 al prezzo di € 35.437,50, Lotto n. 21 al prezzo di € 39.993,80, Lotto n. 23 al prezzo di € 28.900,00, Lotto n. 28 al prezzo di € 45.005,00, Lotto n. 42 al prezzo di € 43.050,00 e Lotto n. 46 al prezzo di € 42.050,00;
- in data 07/06/2022 procedeva a fissare un quarto tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato e venivano aggiudicati: Lotto n. 8 al prezzo di € 19.000,00; Lotto n. 17 al prezzo di € 31.000,00; Lotto n. 22 al prezzo di € 31.893,75; Lotto n. 24 al prezzo di € 40.111,99; Lotto n. 26 al prezzo di € 33.717,00; Lotto n. 27 al prezzo di € 35.994,38; Lotto n. 29 al prezzo di € 35.995,00, Lotto n. 32 al prezzo di € 41.462,00, Lotto n. 37 al prezzo di € 46.020,00, Lotto n. 38 al prezzo di € 52.797,50, Lotto n. 39 al prezzo di € 42.000,00, Lotto n. 41 al prezzo di € 42.060,99;
- in data 14/07/2022, a seguito di problematiche tecniche avute dal gestore astetelematiche, e previa autorizzazione del G.e. del 30/06/2022, il sottoscritto proseguiva le operazioni di vendita interrotte in data 07/06/2022 e aggiudicava: Lotto n. 19 al prezzo di € 37.899,99, Lotto n. 25 al prezzo di € 62.115,55 e lotto n. 40 al prezzo di € 46.379,99;

Tel. 089/466384 Cell. 3920502967 E-mail: luigiroma85@gmail.com



Avv. Luigi Roma
Piazza Vittorio Emanuele III, 7, sc.B -84013- Cava de' Tirreni (SA)

- in data 07/12/2023 procedeva a fissare un quinto tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato e venivano aggiudicati: Lotto n. 1 al prezzo di € 28.750,00; Lotto n. 7 al prezzo di € 24.604,00; Lotto n. 10 al prezzo di € 53.000,00; Lotto n. 14 al prezzo di € 24.200,00; Lotto n. 15 al prezzo di € 33.333,33; Lotto n. 30 al prezzo di € 46.852,00; Lotto n. 33 al prezzo di € 51.550,00, Lotto n. 43 al prezzo di € 55.659,99, Lotto n. 44 al prezzo di € 57.987,99, Lotto n. 45 al prezzo di € 73.115,96, Lotto n. 47 al prezzo di € 55.659,99;
- il ricavato delle vendite effettuate sinora non è sufficiente a soddisfare le pretese creditorie;
- vi sono ancora n. 5 immobili da poter vendere all'asta, e precisamente i lotti 2- 9- 11- 12- 13;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto professionista delegato

CHIEDE

Voglia l'Ill.mo G.E. fornire istruzioni al professionista delegato sul prosieguo dell'incarico, eventualmente autorizzandolo ad esperire un sesto tentativo di vendita ad un prezzo indicato dal G.E. e concedere una proroga per lo svolgimento dell'incarico.

Con ossequio

Cava de' Tirreni, 10 maggio 2023

Il Professionista delegato

Avv. Luigi Roma

*Si autorizza a
cetero tenuto di
verificare con rubrica
del 15% -
fine la data di morte
fu il 30-6-24.*



TRIBUNALE DI SALERNO
DEPARTAMENTO DI CANCELLERIA
17 NOV. 2023
Assistente giudiziario
Laura Sinigaglia

Tel. 089/466384 Cell. 3920502967 E-mail: luigiroma85@gmail.com

