



TRIBUNALE DI SALERNO

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Verbale del 12.03.2024

RG 52_2019 cui è riunita la 141_2023

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Francesca Sicilia, presente l'avv. Stefano Pane in sostituzione dell'avv. Glielmi difensore della ██████████ nonchè nel proprio interesse per ██████████ creditrice intervenuta il quale si rimette al giudice in ordine alla riunione, presente il ctu Biagio Sciscio per la n. 52_2019. Il ctu rappresenta che vi è stata trasformazione dell'immobile di cui alla nota di trascrizione identificato al foglio 5 part. 344 sub 92 attuale foglio 5 part. 344 sub 108 per effetto di aggiornamento catastale. Il giudice letti gli atti e vista la documentazione e attesa l'identità dei beni pignorati in entrambe le procedure riunisce la procedura n. 141_2023 alla n. 52_2019. All'esito della riunione l'avv. Pane insiste per la vendita dell'immobile pignorato. Il giudice dispone in ordine alla delega e alla custodia come da allegati.

Salerno, 12.03.2024

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Francesca Sicilia



TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Terza Sezione Civile

ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 12.03.2024

Il G.E., dott.ssa Francesca Sicilia,

letti gli atti del procedimento;

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

ritenuto 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 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., vanno 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 ogni Tribunale, salvo che il Giudice non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;

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 **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**;

dispone che la piattaforma web per la gestione della vendita telematica sia il sito **www.fallcoaste.it**;

delega l'espletamento delle operazioni di vendita all'avv. MARCO DE FELICE, a tal fine disponendo quanto segue.

PREVISIONI GENERALI

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate – da intraprendere senza indugio dopo l'accettazione dell'incarico – è stabilito al decorso di due anni dal giorno dalla comunicazione del presente provvedimento;
2. il professionista delegato relaziona al Giudice dell'esecuzione sullo stato di attuazione del mandato con cadenza semestrale; ai fini della formulazione di eventuali quesiti al Giudice, si invita a verificare, preliminarmente, se le indicazioni richieste siano già evincibili nella presente delega;
3. 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) dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell'aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, precedenti 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.;

4. il professionista delegato provvede, senza ulteriore autorizzazione, all'apertura, 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, dei seguenti conti:
 - a. un conto corrente non vincolato intestato al procedimento espropriativo su cui far affluire le spese versate per l'espletamento degli adempimenti necessari alla vendita;
 - b. un 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.

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 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 sin d'ora autorizzato ad operare, sul conto corrente, su 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 delle spese sostenute e dei rapporti bancari aperti ai fini dell'espletamento delle attività delegate dandone comunicazione alle parti del processo e depositando la relazione unitamente ai giustificativi di spesa;

5. si prevede il versamento di un fondo per le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica di € 2.000,00 per il primo lotto posto in vendita e di ulteriori € 800,00 per ogni successivo lotto da parte del creditore procedente, surrogante e/o intervenuto, entro trenta giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte del delegato 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), sul 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.

In caso di mancato versamento nel termine sopra indicato, suscettibile di proroga di ulteriori venti giorni in presenza di tempestiva e motivata istanza, il professionista delegato provvederà immediatamente a depositare apposita informativa al Giudice (producendo in allegato la comunicazione di sollecito ai creditori), che si riserverà di emettere i provvedimenti consequenziali anche ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero dell'improcedibilità della esecuzione;

6. a garanzia del corretto adempimento dei pagamenti, il professionista provvederà al pagamento delle spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica utilizzando il fondo spese costituito con la provvista corrisposta dal creditore procedente, surrogante e/o intervenuto, con invito a non anticipare spese con fondi propri al fine garantire che le parti creditrici assolvano agli oneri previsti dalle disposizioni di rito, senza possibilità che l'iniziativa del delegato di provvedere o meno con propri fondi al pagamento delle spese possa falsare la percezione sul diligente esercizio dell'azione esecutiva e determinare disparità di trattamento tra i creditori;

7. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, ove cartaceo, 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 trattiene l'originale del solo elaborato peritale, purché provveda a depositarne in cancelleria una copia, anche per il tramite dell'esperto).

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 all'elenco degli indirizzi delle parti;

8. il professionista delegato deve comunicare ai creditori 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;

ATTIVITÀ PREPARATORIE

9. 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., a segnalare al Giudice eventuali discordanze e/o carenze;

10. 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; sul punto, si autorizza il professionista delegato alla vendita ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del/i lotto/i nell'avviso di vendita da predisporre;

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'AVVISO DI VENDITA E ALLA PUBBLICITÀ

11. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c.;

12. 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;

13. 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;

14. 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;

15. 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;

16. 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;

17. 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;

18. 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;

19. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tal fine, la società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** dovrà essere censita sul registro di cancelleria come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di commissionario 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;

20. dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, va data diffusione, su richiesta del professionista delegato, sul sito internet www.fallcoaste.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

21. il professionista delegato deve dare diffusione tramite il gestore **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Bakeka.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

22. il professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata anche la natura e l'ubicazione territoriale del bene, potrà richiedere al G.E. l'autorizzazione alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato;

23. il professionista delegato, ove ritenuto opportuno e/o comunque su richiesta del creditore procedente, considerata anche la natura e l'ubicazione territoriale del bene, può chiedere l'autorizzazione al G.E. a rendere noto l'avviso di vendita 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;

24. il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

25. i servizi di pubblicità di cui ai punti da 19 a 23 dovranno essere richiesti dal professionista delegato ad **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, fornendo alla stessa copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della relazione dell'esperto comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie 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) oltre ai dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute per i servizi richiesti. La documentazione dovrà essere trasmessa preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. A tal fine laddove nel fascicolo informatico non sia presente la perizia di stima in versione "privacy", il professionista delegato è autorizzato a richiederla all'esperto stimatore;

26. 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;

27. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai punti da 22 a 24;

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

29. si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità e/o di gestione della vendita telematica, in caso di mancato previo pagamento dei servizi richiesti, non sono tenute a provvedere alla pubblicazione degli annunci e alla prestazione dei servizi richiesti

SULLE OFFERTE DI ACQUISTO

30. 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;

31. 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.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, 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;
- (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 è 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;
- (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- (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),

32. 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;

33. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;
- 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;

34. 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 offertavp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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.

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.

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 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;

35. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

36. il professionista delegato stabilisce che il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente 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 offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

37. 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.

38. 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, su 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;

39. 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, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO

40. le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

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. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. 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 relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI 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 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

41. 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.

In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere

al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

42. 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 applicando un ribasso del 10%, 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.;
- ad effettuare ulteriori due esperimenti 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..

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.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltra relazione congiunta con il custode giudiziario, contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

- DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
- CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).
In particolare, devono essere indicati: per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita; per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;
- STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati: lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso; eventuali mutamenti medio tempore intervenuti; lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione; il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

- CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE eventualmente espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati: la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio; la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

- CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente

esemplificativo): stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile, terreno agricolo non appetibile, ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate, immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato, onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali, procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene, immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti;

43. nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio – il professionista delegato comunica la circostanza al Giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti; in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita;

44. 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;

45. 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;

46. 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;

47. 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. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa; il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva 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 10% e il 20% del valore del bene staggito);

48. il professionista delegato fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa); il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo;

49. il professionista delegato concede il termine all'aggiudicatario per il versamento del fondo spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito), da versarsi sempre sul conto intestato su cui va versato il saldo prezzo;

50. qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).

Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

- valutare se il creditore istante possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs. n. 385 del 1993;
- a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;
- in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate;

51. 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 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;

52. 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. – la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

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;

DISTRIBUZIONE

54. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo all'unico lotto o ad uno dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione definitivo o parziale delle somme ricavate, a meno che, con riguardo a quest'ultima ipotesi, il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 (salvo espressa autorizzazione in tal senso a seguito di apposita istanza di parte);

55. a tal fine, il professionista delegato assegna ai creditori un termine, non inferiore a 15 giorni e non superiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato o mediante deposito telematico – le dichiarazioni di credito, con i titoli in originale (o copia autentica), anche scansionati con attestazione di conformità, 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;

56. il professionista delegato deposita una bozza del progetto di distribuzione sul PCT, fissa innanzi a sé l'udienza di comparizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione e trasmette copia della bozza del progetto di distribuzione al debitore, ai comproprietari ed alle altre parti, almeno 30 giorni prima della udienza, assegnando alle stesse un termine fino a 15 giorni prima dell'udienza per la formulazione di contestazioni o richieste di chiarimenti al delegato in ordine alla bozza del progetto di distribuzione;

57. il professionista delegato provvede a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio.

Qualora la notifica della convocazione per l'udienza di approvazione del progetto di riparto ex art. 596 c.p.c. debba effettuarsi presso la Cancelleria ex art. 492 secondo comma c.p.c. (procedure post 1 marzo 2006, debitore non costituito e presenza dell'avviso ex art. 492 secondo comma c.p.c. nell'atto di pignoramento), si prescrive ex art. 151 c.p.c. che il professionista delegato notifichi il predetto atto:

- sia tramite deposito dell'invito nel fascicolo telematico, deposito da considerarsi equipollente alla notifica in cancelleria in considerazione della disponibilità dell'atto presso la cancelleria stessa e del fatto che una notifica a mezzo Ufficiale Giudiziario presso la Cancelleria avrebbe l'identico effetto di rendere l'atto disponibile al debitore all'interno del fascicolo con costi a carico dello stesso esecutato;
- sia – ove possibile al fine di garantire l'effettività della comunicazione – con mezzi informali quali mail, telefono, servizi di messaggistica digitale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore.;

58. il professionista delegato apporta eventuali modifiche alla bozza, alla luce delle contestazioni e delle richieste di chiarimenti formulati dalle parti;

59. il professionista delegato all'esito dell'udienza trasmette il giorno successivo il relativo verbale al G.E. dando atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti o rappresentando le contestazioni insorte da risolvere ex art. 512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza innanzi al G.E.; a detta eventuale udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente – o mediante inoltro di note in caso di trattazione scritta – depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

60. in caso di approvazione del progetto, decorsi 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice, effettua i pagamenti entro i successivi 15 giorni e/o provvede a richiedere gli eventuali mandati di pagamento, con autorizzazione all'esito dei pagamenti a chiudere detto conto, previo saldo di eventuali spese di chiusura, depositando entro 10 giorni dall'effettuazione dell'ultimo pagamento un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegandovi i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami (ove non già depositate).

Si autorizza fin d'ora il professionista delegato e custode al prelievo delle proprie competenze all'esito dell'approvazione del piano di riparto, ove le stesse non siano state saldate dal precedente;

MANDA

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

Li, 12.03.2024

Il G.E.

dott.ssa Francesca Sicilia

N. 52_2019



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL 12.03.2024

Il giudice dell'esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe indicata;

visto l'art. 559, comma 4, c.p.c.;

rilevato che, con provvedimento contestuale al presente provvedimento sono state disposte le operazioni di vendita dei beni pignorati, delegando il compimento delle stesse, ex art. 591 bis c.p.c., al avv. MARCO DE FELICE, prevedendo che la custodia venisse disposta con separato provvedimento;

ritenuto, ai sensi dell'art. 559, comma 4, c.p.c., di nominare custode dei beni pignorati il medesimo professionista delegato, l'avv. MARCO DE FELICE, non sussistendo ragioni che rendano la sostituzione del

debitore/dei debitori con altro custode non utile per la procedura esecutiva;

P.Q.M.

1. **dispone** la sostituzione dei debitori, nell'attività di custodia del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, con l'avv. MARCO DE FELICE invitando il citato professionista a comunicare l'eventuale accettazione dell'incarico entro cinque giorni dall'avviso della nomina;
2. **ordina** ai debitori di presentare il rendiconto di gestione, a far data dalla notifica dell'atto di pignoramento, entro e non oltre 90 giorni dalla comunicazione del presente decreto.
3. **Impartisce le seguenti disposizioni:**

1. **estragga** il custode copia integrale del fascicolo dell'esecuzione e ne **verifichi** la completezza, controllando, in particolare, l'avvenuto espletamento delle notificazioni ai comproprietari, ai sensi degli artt. 599, comma 2, c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., e ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c., ove sussistenti, al fine di evidenziare al Giudice, soprattutto in caso di procedure risalenti nel tempo, le omissioni o anomalie riscontrate, per l'adozione dei conseguenti provvedimenti;
2. **notifichi**, anche a mezzo posta, il presente provvedimento, unitamente a quello con cui è stata disposta la sostituzione del debitore nell'attività di conservazione ed amministrazione del bene, ex art. 559, commi 2, 3 e 4, c.p.c., al domicilio reale del medesimo;
3. **effettui** con celerità il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di

immissione in possesso e **comunicati** per iscritto, qualora siano ravvisabili precarie condizioni economiche degli occupanti, ai competenti servizi socio-assistenziali del comune di pertinenza la data in cui avverranno le operazioni di rilascio e ogni altra circostanza utile all'adozione di eventuali determinazioni ed interventi di competenza; in sede di accesso il custode provvederà, altresì, a verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla relazione di stima (laddove già effettuata) e ad effettuare anche fotografie in formato digitale degli interni e degli esterni che allegherà alla relazione al giudice (es. ipotesi di terreno stimato come tale e di successiva edificazione di fabbricato o di divisione, in più beni, di un'unica unità immobiliare);

- 4. provveda**, ove occorra (ad esempio, quando non gli sia stato consentito, anche con condotte meramente omissive, l'espletamento delle attività di gestione dei beni), a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio. In casi del genere, dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni oggetto dell'incarico con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni;
- 5. provveda**, se del caso, ad accendere presso un istituto di credito, da individuare in ragione delle condizioni contrattuali più favorevoli alla massa ed in modo da assicurare, ove

possibile, un sistema di rotazione e/o turnazione tra diverse banche, apposito conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione;

6. provveda ad intimare al debitore e/o a qualunque detentore non munito di titolo o munito di titolo non opponibile alla procedura il pagamento dei frutti percepiti a far data dalla notifica del pignoramento, nonché, ai detentori muniti di titoli opponibili, il pagamento diretto dei corrispettivi del godimento dei beni, mediante la stipulazione di atto di subentro nel contratto in essere. Sono radicalmente inopponibili alla procedura gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento nonché i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche se in sede di rinnovazione), a meno di autorizzazione espressa del Giudice dell'esecuzione, ex art. 560 c.p.c., mentre sono opponibili, sebbene risolubili, gli atti aventi data certa anteriore al pignoramento (ad esempio, contratto di locazione registrato antecedentemente la notifica del pignoramento);

7. in particolare, quanto allo stato di occupazione dell'immobile, si attenga alle seguenti istruzioni:

- ove l'immobile sia **occupato dal debitore e dai suoi familiari**, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

- Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati);
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- se l'immobile risulti **occupato da terzi** il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo:
- in caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (ad esempio, certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce, gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile (si rinvia- quanto alla "opponibilità" - al punto 6), il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione al giudice nel contesto della relazione: nelle more il custode giudiziario acquisirà le somme previste nel contratto o quelle corrispondenti ad un'indennità da determinarsi a cura dell'esperto stimatore a titolo di indennità di occupazione;

- il custode comunicherà agli occupanti:
 - che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode;
 - che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene;
 - che l'occupante dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile;
 - che, in ogni caso, il giorno a seguito di aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

8. versi senza ritardo le somme percepite sul conto corrente di cui al precedente punto 5);

9. in caso di mancanza assoluta di titolo o di titolo non opponibile alla procedura, **promuova** la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o concessione in affitto) per i beni pignorati, evidenziando, in ogni caso, che i contratti da stipulare hanno natura transitoria e cessano *ipso iure* al momento dell'emissione del decreto di trasferimento o, se anteriore, a quello dell'estinzione del processo. Il compendio pignorato può essere locato anche al debitore o al terzo privo di titolo o avente titolo non opponibile, qualora intendano mantenerne la disponibilità; in caso contrario, il custode **depositi** istanza di **ordine liberazione** dell'immobile o degli immobili e **dia puntuale attuazione** al conseguente provvedimento, avvalendosi direttamente dell'ausilio della forza pubblica territorialmente competente e di un artigiano, previo preavviso

non superiore a giorni dieci. Su tutte le proposte di locazione, se valutate congrue, e prima di inoltrare qualsiasi istanza al Giudice dell'esecuzione, **interpelli** i creditori, invitandoli ad esprimere il proprio parere, ai sensi del combinato disposto degli 560 c.p.c. e 171 disp. att. c.p.c., a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, con espresso avviso che, ove non siano formulate osservazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria, il silenzio sarà equiparato ad una manifestazione di assenso;

10. segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione, in caso di contratto opponibile, l'eventuale inadeguatezza del canone, ex art. 2923, comma 3, cod. civ., al fine di valutare la proposizione di apposita azione giudiziaria;

11. comunicati al Giudice dell'esecuzione - nell'ambito dei rendiconti periodici - l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità;

12. segnali eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato, con pericolo per l'integrità dell'immobile e dell'incolumità per gli occupanti o terze persone;

13. qualora taluno degli immobili sia in **condominio**, il custode:

- **dia** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione

quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori;

- accerti, interpellando l'amministratore, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute dal debitore o dagli occupanti per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);
- **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;¹

14. si adoperi, accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc*, senza aggravio di spese ed in modo da evitare qualsiasi contatto tra loro e con il debitore, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 4, disp. att. cod. civ., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore.

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

Fornisca agli interessati tutte le informazioni concernenti gli immobili pignorati, le modalità di partecipazione alla vendita e la possibilità di

¹ Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio.

ricorrere ai mutui agevolati concessi dagli istituti bancari convenzionati con il Tribunale; fornisca a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita

Inoltre, il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano state rese disponibili per i potenziali acquirenti, *conformemente* all'ordinanza di vendita, controllando l'esattezza dei dati, e segnalando al delegato eventuali anomalie per la tempestiva risoluzione;

Segnali al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna, al fine di agevolare la vendita;

15. intervenga alle udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;

16. rappresenti al Giudice dell'esecuzione problematiche rilevanti, inerenti all'incarico conferitogli, evidenziando, in particolare, l'eventuale sussistenza di aiuti comunitari in favore dei debitori, al fine di richiedere all'ente erogatore di quantificare i contributi corrisposti agli stessi a decorrere dalla data della notifica del pignoramento e di versare i successivi in favore della procedura;

17. salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti con comunicazione scritta, da effettuarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione, il custode provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato e a all'eventuale occupante; in caso di inadempimento, il custode renda edotto il Tribunale per l'adozione dei

provvedimenti necessari al rilascio e all'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene;

- 18.** **renda** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo posta ordinaria, telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori), con espresso avviso che il medesimo si intenderà approvato, ai sensi del combinato disposto degli 560, 593 c.p.c. e 178 disp. att. c.p.c., ove non siano formulate osservazioni e/o contestazioni entro sette giorni dalle relative comunicazioni, delle quali dovrà essere fornita prova mediante deposito in cancelleria; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione, la cui approvazione avverrà contestualmente a quella del piano di riparto;
- 19.** al custode, a carico del creditore procedente o surrogante, viene liquidato un acconto sulle borsuali e sugli onorari di € 1.000,00 **onnicomprensivi**;
- 20.** a carico del creditore procedente o surrogante, precedentemente preventivate, sono, altresì, le spese per l'accesso forzoso, la messa in sicurezza e la liberazione coattiva dei cespiti staggiati;

21. in ogni fase della procedura, **prospetti** al Giudice dell'esecuzione l'opportunità di procedere alla revoca dell'incarico, ove il compendio pignorato risulti improduttivo, scarsamente produttivo o difficilmente collocabile sul mercato.

Salerno, 12.03.2024

Il G.E.
Dr.ssa Francesca Sicilia

