R.G. E. 277 /2017

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Terza Sezione Civile

Il G.E., dott.ssa Enza Faracchio,

ritenuto che vadano aggiornate e novellate le disposizioni sulla delega dell'attività di vendita;

conferma

il professionista delegato avv. Lucia Venosa;

nomina

gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

dispone

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

dispone

lo svolgimento di due esperimenti di vendita, il primo all'ultimo prezzo già posto a base d'asta e il secondo con un ribasso del 20%;

impartisce

le ulteriori seguenti disposizioni che vanno ad integrare e novellare le previsioni della delega già conferita.

PREVISIONI GENERALI

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate, salve proroghe, va fissato al 31.7.2026;
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, 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.;

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.

4. 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;

ATTIVITÁ PREPARATORIE

5. 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;

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'AVVISO DI VENDITA E ALLA PUBBLICITÁ

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

7. 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;

8. 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;

9. 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;

10. 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;

11. 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;

12. 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;

13. 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;

14. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tal fine, la società 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 commissionario sul Siecic 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.

15. 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.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

16. il professionista delegato deve dare diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.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 reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

17. il professionista delegato, qualora l'immobile posto in vendita sia diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 richiederà la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del "Virtual Tour 360°" dei beni in

vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Per la richiesta di tale servizio il professionista prenderà immediato contatto (e comunque entro 15 giorni dal presente provvedimento) con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile per la realizzazione del virtual tour 360° degli immobili in vendita, accompagnati dal custode;

18. 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 divulgazione 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;

19. 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;

20. 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;

21. i servizi di pubblicità di cui sopra dovranno essere richiesti dal professionista delegato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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 previsto 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

22. 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;

23. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità;

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

25. 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

26. 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;

27. 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, 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 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 minorenne, 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),

28. 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;

29. 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 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;

30. 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, ovverosia 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 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;

31. 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;

32. 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 offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

33. 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.

34. 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;

35. 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

36. 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 delibazione 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.;

37. 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.

38. 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.

39. 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; 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;

40. 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;

41. 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;

42. 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);

43. 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;

44. 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;

45. 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 possegga 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 conguagliare 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;

46. 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;

47. 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 predispone 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. – <u>la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile</u>;

48. il professionista delegato a completamento degli adempimenti di trasferimento deposita in cancelleria un plico contente, 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

49. 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);

50. 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;

51. 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;

52. 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 ditale ecc., dando atto nel verbale dell'udienza delle comunicazioni effettuate e dei riscontri avuti della loro ricezione da parte del debitore.;

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

54. 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;

55. 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 richiede 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 procedente;

Lì, 10/04/2025

Il G.E.

dott.ssa Enza Faracchio