



TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Terza Sezione Civile

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

letti gli atti del procedimento;

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., possono essere delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex. art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso in ogni Tribunale;

rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119;

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

P.Q.M.

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

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

conferma la l'espletamento delle operazioni di vendita al dott. GIUSEPPE AMOROSO fissando per l'ulteriore esperimento un ribasso del 10% e aggiornando le disposizioni già date come segue:

1. il professionista delegato dà atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a

norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia; (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione; (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale 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. Detta dichiarazione deve altresì contenere; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; (s)

copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la

ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

2. le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte

segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

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

- a. 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;

- b. 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;

- c. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE 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;

- d. 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.

4. 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 agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tal fine, "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." dovrà essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul 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. Gli adempimenti pubblicitari di cui al presente punto saranno richiesti a cura del professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A"., fornendo alla Società l'avviso di vendita e la ricevuta in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
5. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto va data diffusione, su richiesta del professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
6. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, esclusa la pubblicità su quotidiani, è autorizzato a rendere noto l'avviso di vendita:

- mediante affissione muraria, da effettuarsi nei comuni di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
 - mediante le forme di pubblicità offerte dal servizio “Rete Aste Real Estate” che prevede la pubblicazione coordinata degli annunci contenenti i dati salienti degli immobili in vendita e le fotografie, ove presenti, per un periodo di 45 giorni, in contemporanea sui principali portali immobiliari privati;
7. in caso di omesso versamento delle somme necessarie per la vendita e la pubblicità, il professionista delegato comunica al giudice dell’esecuzione per l’applicazione dei provvedimenti opportuni [artt. 630, comma 1, e 631 bis, comma 1, c.p.c.];

Si comunichi.

Lì, 22/7/2022

Il G.E.

dott.ssa Enza Faracchio