



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

Il giudice dell'esecuzione, dott. Elisa Asprone ,

letti gli atti della presente procedura esecutiva n. RGE.687/2007;

rilevato che è già stata autorizzata la vendita del compendio pignorato, con delega ex art. 591-bis c.p.c. delle relative operazioni;

Letto l'art. 569 cpc; letto l'art. 161 disp att. cpc attuato con il DM 32/15;

considerato che l'art. 26 di cui al citato DM ha trovato attuazione mediante la pubblicazione sul portale delle specifiche tecniche in data 20.01.2018; considerato altresì che con DM del 5/12/2017 pubblicato in Gazzetta il 10.01.2018 è stata accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche;

ritenuto pertanto che il sistema delle vendite pubbliche è allo stato operativo ed è applicabile anche per le procedure in cui è stata già disposta la vendita, giusto il disposto dell'art. 569, comma 4, c.p.c;

preso atto che, in data 20 Gennaio 2018, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 16 il Provvedimento del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del 12 gennaio 2018 – Provvedimento di adozione delle specifiche tecniche del Portale delle vendite pubbliche e che pertanto: per gli avvisi di vendita emessi a partire dal 20 febbraio 2018 è obbligatorio l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche per tutte le procedure in corso, indipendentemente dall'epoca in cui è stata autorizzata o delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori,

ritenuto che, conseguentemente, alla luce della disposizione sopra richiamata:

il professionista delegato debba eseguire le nuove vendite in conformità alla disciplina novellata anche in difetto di un provvedimento di modifica/integrazione dell'ordinanza di vendita da parte del giudice dell'esecuzione;

ritenuta tuttavia l'opportunità di integrare l'ordinanza di vendita già emessa con la mera precisazione delle condizioni di cui alla disciplina novellata, in relazione ai seguenti punti:

- 1) Il regime dell'anticipazione delle spese
- 2) La pubblicità obbligatoria;
- 3) Le modalità di visita dell'immobile;
- 4) Le modalità di vendita;

considerato che, per il resto, l'ordinanza di vendita già emessa resta vigente in quanto non derogata dalla presente;

DISPONE

L'integrazione/modifica dell'ordinanza di vendita già emessa nei seguenti termini:

1) IN RELAZIONE ALLE SPESE:

DETERMINA:

- in favore del professionista delegato **anticipo sul compenso** in misura pari ad euro 1.000,00, oltre oneri di legge (se già non previsto nella precedente ordinanza);

DISPONE:

- che l'anticipo sopra determinato sia corrisposto dal creditore procedente entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal professionista delegato;

DETERMINA:

- **fondo spese per la pubblicità** della vendita nella misura di euro (da 1500,00 per primo tentativo ad € 500,00 se ultimo);

DISPONE:

- che il versamento del fondo spese per la pubblicità della vendita abbia luogo con le seguenti modalità:

- il custode giudiziario è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate (qualora l'apertura del conto non abbia già avuto luogo in precedenza);
- il custode giudiziario è onerato di comunicare a mezzo PEC al creditore procedente richiesta di versamento con indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente in questione;
- il creditore procedente è obbligato al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione;

e per l'effetto:

AUTORIZZA:

- il custode giudiziario ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità, previa fattura a documentarsi, mediante disposizione di bonifico a valere sul conto corrente sopra indicato.

AUTORIZZA:

- il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banco di Napoli, filiale Centro Direzionale (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); 2) Unicredit, filiale Centro direzionale, filiale ce(od altra agenzia del medesimo istituto di credito); oppure 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

2) PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE

Il seguente contenuto della Pubblicità:

1. inserimento sul “portale delle vendite pubbliche” di cui all’art. 490 c.p.c. dei seguenti documenti:

un avviso contenente la descrizione dell’immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d’asta e l’offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

l’ordinanza di vendita emessa dal GE;

la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

2. inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete Internet all’indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale – ove attivo;

3. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunalenapoli.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita;

5. pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto sul seguente quotidiano:

Repubblica o Mattino a scelta del Delegato (da motivarsi in sede di rendiconto periodico e finale);

almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità:

- tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del custode giudiziario;

- in particolare, sotto il profilo operativo il custode giudiziario proceda come segue:

- per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il custode procederà agli adempimenti necessari almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il custode procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi:

- ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, n. unico 848- 582031);
acendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità alternative:

e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;

- il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal custode e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet); l'indicazione del sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it per la prenotazione delle visite e comunque i link utilizzabili per la prenotazione delle stesse

- sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

- il custode giudiziario abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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;

- ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

- che il custode giudiziario sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;

- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita;

- che gli interessati all'acquisto possano leggere le notizie sugli immobili posti in vendita e quelle utili per la partecipazione all'asta sul sito web del Tribunale ,

3) MODALITÀ DELLE VISITE

La richiesta di visita va formulata tramite il portale delle vendite pubbliche,

Il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni 15 da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche.

- il custode dovrà programmare le visite scadenando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita.

- il custode, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinché l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;

- durante le visite il custode dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante;

- il custode sarà l'unico, oltre il GE, ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita;

4) MODALITA' DI VENDITA

IL GE DISPONE

che la vendita continui ad essere espletata con le modalità precedenti in quanto:

premesso che la modalità di vendita telematica prescelta da questo Ufficio è quella della vendita asincrona pura:

- nel caso di specie, sono state già espletati (3 o più) tentativi di vendita, a seguito di cui il mercato ha già dimostrato come il bene non trovi facile collocazione del mercato;
- la difficile collocazione sul mercato sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedesse un grado di tecnicismo più elevato;
- le relazioni degli ausiliari confermano che il potenziale mercato del bene è composto da soggetti con non facile approccio all'istituto delle vendite telematiche, anche in considerazione della necessità del KIT di Firma digitale.

Pertanto il passaggio alla modalità telematica determinerebbe verosimilmente la diserzione dei successivi tentativi di vendita.

Napoli, 06/05/2021

Il giudice dell'esecuzione
Dott. ssa Elisa Asprone