

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 157/2018 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Monica Marrazzo;
letta la relazione del professionista delegato;
sciogliendo la riserva,
ritenuto che sussistano i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con
modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in
modalità asincrona),
a modifica dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita già emessa

DISPONE

che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio;
4. la eventuale pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it o l'eventuale

effettuazione del servizio “prima visita - virtual tour 360°” da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

Modalità operative della richiesta di pubblicità e fornitura della piattaforma per la gestione delle operazioni di vendita telematica

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell’inserzione sul PVP di selezionare dall’apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell’interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell’inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
 - per le altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare un’unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l’apposita piattaforma di “Richiesta online servizi” disponibile nell’area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l’indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;
- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
- caricare la documentazione su PVP 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;
 - verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.
- che il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l’esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

- che il professionista delegato acquisisca 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.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza.

Il G.E., inoltre **DISPONE** che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il professionista delegato/custode specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia la "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:
 - in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA.**

PRECISAZIONI:

- il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della

medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

- il professionista indicherà che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- in terzo luogo e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverossia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 1.000,00, salvo che il professionista delegato non ritenga di indicare una somma più elevata nell'avviso di vendita in base alle circostanze del caso;

- la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, 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);

- in secondo luogo, 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;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Dispone altresì che l'offerente versi – con le modalità telematiche– una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le nuove disposizioni sostituiscono le diverse prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

Si comunichi.

Aversa, 27/05/2025



Il GE

Dott.ssa Monica Marrazzo

