



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi

all'esito della udienza odierna;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 205/2006;

letta la relazione del professionista delegato avv. Luca Vitale circa l'esito negativo degli esperimenti di vendita per i lotti 1 e 2;

considerato che i creditori hanno chiesto concordemente procedersi alla fissazione di nuovi esperimenti di vendita con riferimento ai lotti rimasti invenduti (come di seguito descritti);

ritenuta la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; rilevato che, all'esito dell'interpello n. 263/2021, scaduto in data 5.03.2021, hanno risposto i due gestori Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Astalegale.net S.p.A.; così provvede (modificando sul punto l'ordinanza di vendita del 29.6.2021)

DISPONE

la vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i:

LOTTO 1: piena ed esclusiva proprietà di terreno ubicato in Pompei, in via Traversa Sardone - in località contrada Spinelle- esteso per mq. 872, in catasto terreni al foglio 4, p.lla 182, seminativo irriguo cl. 2, are 8,72, R.D. € 22,74, R.A. € 10,36.

Prezzo base € 16.495,31.

Offerta minima non inferiore a € 12.371,48;



LOTTO 2: b) piena ed esclusiva proprietà di opificio sito in Pompei alla via Nolana n. 374 (ex 250). L'unità oggetto di vendita consiste in un capannone industriale di 623 mq, composto da una struttura in carpenteria metallica e muratura, coperta da tettoia rettilinea realizzata con pannelli in lamiera zincata e travi reticolari.

Prezzo base € 205.453,12.

Offerta minima non inferiore a € 154.089,84.

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

LE SUCCESSIVE INDICAZIONI INTEGRANO L'ORDINANZA DI VENDITA ORIGINARIA

Nell'avviso di vendita il professionista delegato deve indicare:

- **IL TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA E 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. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- 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;

- per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale - laddove sia concretamente disposta la gara - gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

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



- che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante “Prenota assistenza” presente all’interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Dia avviso alle parti (esecutato/i e creditore/i) della data e dell’ora della vendita almeno **30 (trenta) giorni** prima.

Provveda, sempre almeno **30 (trenta) giorni** prima della vendita, alla **notifica** dell’avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti (*ex art. 569, ult. co., c.p.c.*), nonché all’eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex artt. 602 e seguenti c.p.c.*).

3. Disposizioni generali della vendita telematica.

Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

- che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

4. Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.

L’esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore attraverso il collegamento operato e in Tribunale nell’aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica) o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita.

L’offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* “**Offerta telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica,



secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l’accesso, l’utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l’ufficio giudiziario, l’anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l’offerta, il referente della procedura, la data e l’ora fissati per l’inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell’offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

- l’indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All’offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);



- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

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, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**c.d. conto cauzioni**, v. par. 11).

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle**



offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 11) l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pertanto il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 11) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati (si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'*home banking* del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle



offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il *report dell'home banking* da allegare alla relazione sull'esito della vendita);

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

| VALORE LOTTO | RILANCIO |
|-------------------------------|------------|
| da € 0.00 ad € 25.000,00 | € 1.000,00 |
| da € 25.001,00 ad € 50.000,00 | € 1.500,00 |



| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| da € 50.001,00 ad € 100.000,00 | € 2.000,00 |
| da € 100.001,00 ad € 250.000,00 | € 3.000,00 |
| da € 250.001,00 ad € 500.000,00 | € 5.000,00 |
| da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00 | € 10.000,00 |
| OLTRE € 1.000.001,00 | € 15.000,00 |

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;



- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

6. Pubblicità. Contenuto della pubblicità.

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 e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;



3. pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bachecca.it - Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. 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. 200 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:
5. *l’eventuale effettuazione* del servizio “prima visita - virtual tour 360°” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

Modalità operative della richiesta di pubblicità

- 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, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati al punto 2 (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A.), almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, rispettivamente tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it e l'analoga funzionalità di invio telematico disponibile in area riservata del sito www.astalegale.net, opportunamente compilate con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

In particolare, i servizi di pubblicità previsti ai punti 3, 4 (eventualmente: 5) dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- 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.

Ulteriori esperimenti di vendita.

COME DISPOSTO A VERBALE DI UDIENZA, IN CASO DI ESITO NEGATIVO DEL PRIMO ESPERIMENTO IL PROFESSIONISTA è AUTORIZZATO SIN D'ORA A FISSARNE UN ALTRO CON RIBASSO DI ¼ PER IL LOTTO 1 E DUE CON PROGRESSIVI RIBASSI DI ¼ PER IL LOTTO 2

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

1. **DESCRIZIONE** del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. **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;

3. **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 dal custode e la causale degli stessi;

4. **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/o del precetto per rilascio;



- la data ed il numero degli accessi per il rilascio;
5. **CONSIDERAZIONI FINALI** (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al G.E. 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.

Deposito delle somme.

Il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. **conto cauzioni** intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E. - CAUZIONI"*) aperto presso un istituto bancario a scelta del professionista delegato tra BCC, BNL, Unicredit o altro che offra le migliori condizioni contrattuali (tra cui la possibilità allo stesso delegato di movimentare senza autorizzazione del g.e. il conto con l'*home banking*; l'oscuramento del conto fino al momento della gara), tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura, fornendo opportuna giustificazione al giudice.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.



Ancora il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina e se non già aperto dal custode, alla apertura di altro conto corrente c.d. **conto procedura** intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E.”*) aperto presso il medesimo istituto di credito scelto per l’apertura del c.d. conto cauzioni.

Preferibilmente apra tale conto con struttura a sottoconti (e specificamente sottoconto vendita, sottoconto spese).

Sul sottoconto *vendita* siano depositate le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, nonché sia girata dal c.d. conto cauzioni la somma versata a titolo di cauzione del soggetto risultato poi aggiudicatario del bene staggito; sul sottoconto *spese* siano depositate le somme dovute a titolo di saldo delle spese versate dall’aggiudicatario per il trasferimento del bene.

Per queste ultime soltanto, il professionista delegato è autorizzato ad aprire, in alternativa al c.d. conto procedura-sottoconto *spese* sopra indicato, altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito come sopra individuati, intestato ugualmente al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*“Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E. - SPESE”*).

Ogni conto corrente bancario deve essere aperto con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell’accredito delle somme.

DISPONE

che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, corrisponda al professionista fondo spese di euro 2.500,00, da imputarsi per euro 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., commi 1, 2 e 3, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche; *internet*; quotidiano; pubblicità commerciale) - cui provvederà direttamente il professionista delegato - e delle spese necessarie per la vendita telematica (in particolare, delle spese di gestione del conto corrente), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite.

Il delegato è autorizzato all’apertura di conto corrente bancario (c.d. **conto procedura** se non aperto già dal custode) alle condizioni indicate nella presente



ordinanza (v. par. 11) e a comunicare a mezzo PEC al creditore precedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente.

Il delegato è, altresì, autorizzato ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato (c.d. conto procedura).

In caso di mancato versamento nel termine indicato dell'acconto di cui sopra, il professionista relazionerà al G.E. per l'adozione del provvedimento di improseguibilità

Si comunichi.

Torre Annunziata, 16/05/2023

IL G.E.

Dott.ssa Emanuela Musi

