



# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

## CIRCOLARE OPERATIVA PER LE VENDITE TELEMATICHE – PROFILI INTERTEMPORALI

I Giudici dell'esecuzione in servizio presso l'intestato Tribunale, dott.ssa Emanuela Musi, dott.ssa Anna Maria Diana, dott. Michele De Martino,

preso atto della imminente entrata in vigore della novella legislativa che ha introdotto, ai fini della liquidazione dei beni immobili che siano oggetto di pignoramento, l'obbligatorietà della vendita telematica (ai sensi dell'art. 569, quarto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016, *“il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*);

considerato che la disposizione si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. del decreto di accertamento dell'operatività del Portale delle vendite pubbliche (art. 4, comma 5, D.L. n. 59 del 2016);

ritenuto opportuno integrare le ordinanze di delega delle operazioni di vendita già emesse nelle procedure espropriative agli stessi assegnati;

ritenuti sussistenti i presupposti per disporre che, nelle procedure delegate entro il 10.4.2018 (ovvero per le quali l'ordinanza di vendita sia stata emessa entro quella data), i tentativi di vendita autorizzati dal G.E. siano espletati con le modalità previste nell'ordinanza di vendita già pronunciata (e, quindi, con modalità non telematiche), tenuto conto del fatto che, in tale eventualità, l'arresto delle operazioni di vendita risulta pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura *ex art. 569*, quarto comma, c.p.c.;

considerato che, ai sensi dell'art. 560, quinto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016, *“gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro”* - la richiesta di visita in questione è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. del decreto di accertamento dell'operatività del Portale delle vendite pubbliche (art. 4, comma 4-bis, D.L. n. 59 del 2016);

considerato che, al fine di pervenire alla declaratoria di improcedibilità per infruttuosità, occorre richiedere ai professionisti delegati/custodi giudiziari una relazione riepilogativa, da depositarsi subito dopo il quarto tentativo di vendita (con modalità non telematica), ove espletato senza aggiudicazione

#### **P.Q.M.**

Letti gli artt. 487, 569 e 591-bis c.p.c.

DISPONGONO integrarsi le ordinanze di vendita già emesse nei termini di seguito precisati:

- 1) per le deleghe conferite anteriormente al 10.4.2018, il delegato dovrà attenersi alle prescrizioni di cui all'ordinanza di delega espletando gli esperimenti di vendita di cui alla detta ordinanza in modalità analogica;
- 2) il custode assicurerà che la disamina dei beni da parte degli offerenti si svolga con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro e garantirà l'evasione tempestiva delle richieste di visita formulate attraverso il Portale delle vendite pubbliche;
- 3) il professionista delegato deve, senza necessità di ulteriore autorizzazione, effettuare tre ribassi nei modi di legge del presso d'asta, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l'eventuale quarto ribasso.
- 4) **Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito di 3 ribassi, il professionista delegato provvederà ad inoltrare 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);
  - b. 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;
  - c. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).  
In particolare, devono essere indicati:
    - c.1. lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
    - c.2 eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
    - c.3 lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
    - c.4 il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;
  - d. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).  
In particolare, devono essere indicati:
    - d.1 la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
    - d.2 la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;
  - e. 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):
    - e.1 stima originaria eccessiva da parte del perito;

e.2 immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);

e.3 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.);

e.4 assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;

e.5 situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;

e.6 opportunità di diversa formulazione dei lotti.

**LA PRESENTE CIRCOLARE DOVRA' ESSERE INSERITA NELLE PROCEDURE DELEGATE  
E DIFFUSA TRAMITE PUBBLICAZIONE SUL SITO DEL TRIBUNALE A CURA DELLA  
CANCELLERIA.**

Torre Annunziata, 16 aprile 2018

I giudici dell'esecuzione

Dott.ssa Emanuela Musi

Dott.ssa Anna Maria Diana

Dott. Michele Di Martino