



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI MOBILIARI

N. R.G.E.: 2357/2018

[REDACTED]

SOSTITUZIONE CUSTODE E INCARICO DI STIMA E DELEGA DELLE  
VENDITE CON PUBBLICAZIONE SUL PORTALE MINISTERIALE DELLE  
VENDITE

Il GOT, Avv. Lucia Guardascione;  
vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente  
ritenuto necessario apprendere il bene prima di sostituire il custode onde non gravare  
l'IVG delle responsabilità connesse alla custodia di beni che non sono nella disponibilità  
del medesimo istituto;  
ritenuta la necessità, prima di disporre la vendita, di acquisire agli atti della procedura una  
relazione di stima dei beni pignorati che rappresenti una adeguata base conoscitiva per la  
vendita, sia in ordine alla necessaria determinazione del prezzo base della vendita, sia per  
favorire una corretta informazione rivolta al pubblico sui beni che saranno venduti, per  
una loro corretta allocazione sul mercato;  
tenuto conto che la valutazione dei beni pignorati deve essere compiuta nella specifica  
prospettiva di una liquidazione a breve termine;  
considerato che l'Istituto Vendite Giudiziarie ha sviluppato una particolare competenza  
riguardo ai valori medi di realizzo delle varie tipologie di beni nell'ambito delle vendite  
coattive e che non è configurabile alcun conflitto di interessi tra la posizione dello  
stimatore e di commissionario, posto che il commissionario ha un interesse, pienamente  
coerente con quelli dei creditori e del debitore esecutato, alla vendita del bene al miglior  
prezzo possibile; ritenuto opportuno, pertanto, conferire all'Istituto Vendite Giudiziarie  
l'incarico per la ricerca, l'apprensione e la stima dei beni;  
visto e applicato l'art. 521 ultimo comma, 521 bis e 532 c.p.c;

**PQM**

Il Giudice dell'esecuzione,  
autorizza l'Istituto Vendite Giudiziarie in epigrafe a compiere, entro trenta giorni dalla  
comunicazione della presente ordinanza, gli atti necessari all'apprensione ed al trasporto  
dei beni pignorati presso la propria sede o altri locali nella propria disponibilità.  
Solo in caso di effettiva apprensione del bene:

1. dispone la sostituzione del custode nominato con l'atto di pignoramento con l'I.V.G.  
indicato in intestazione;



2. dispone che l'I.V.G. **entro trenta giorni**, previo invio di comunicazione al debitore contenente la data e l'orario approssimativo dell'accesso, provveda al trasporto dei beni pignorati presso la propria sede o altri locali nella propria disponibilità; autorizzando sin d'ora IVG ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e di tutti gli ausiliari necessari a vincere ogni resistenza che venisse frapposta all'asporto ed alla stima dei beni;
3. dispone che l'I.V.G. comunichi con urgenza se, all'atto dell'accesso ai locali, tutti i beni pignorati sono stati rinvenuti e se ha optato, indicandone le ragioni, per l'asporto o per la custodia *in loco* (da autorizzarsi in seguito da parte del G.E.);
4. dispone, la rappresentazione fotografica o audiovisiva dei beni pignorati, unitamente alla richiesta di autorizzazione alla custodia *in loco*;
5. dispone, in caso di custodia *in loco*, che I.V.G. proceda alla ricognizione dei beni ogni **2 mesi**;
6. dispone che il custode, al termine dell'incarico, depositi una relazione in cui siano puntualmente indicati tutti gli accessi effettuati ed ogni altra attività compiuta per la custodia;
7. conferisce all'I.V.G. l'incarico per **l'immediata stima dei beni**, indicando anche i costi per l'eventuale trasporto dei beni pignorati, se si opti per l'asporto;
8. dispone che I.V.G. comunichi se per le caratteristiche dei beni da porre in vendita sia opportuno procedersi a vendita con modalità non telematica, disponendo sin d'ora **la vendita con modalità telematiche eventualmente (come verrà specificato nel bando d'asta telematica) unita alla messa a disposizione di una sala presso la sede dell'istituto vendite nella quale gli interessati potranno partecipare all'asta con l'ausilio di personale dell'Istituto medesimo e tramite un utente unico; il tutto secondo le modalità disciplinate dalle regole tecniche specifiche previste nel caso di specie (l'Istituto nominato fornisce ogni chiarimento in proposito anche tramite le istruzioni pubblicate sul sito internet)**;
9. la vendita potrà effettuarsi con modalità non telematiche previa autorizzazione del Giudice nei casi in cui le modalità telematiche siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura. In tal caso tutti gli altri punti della presente ordinanza, ove compatibili, si applicheranno alla vendita tradizionale come autorizzata.
10. Eventuali istanze di autorizzazione alla custodia e vendita *in loco* ovvero alla vendita con modalità non telematiche si intendono autorizzate in caso di mancato rigetto nel termine di 5 giorni dal perfezionamento della procedura di deposito dell'istanza.
11. Autorizza l'I.V.G. ad avvalersi, ove occorra, dell'assistenza di un tecnico del settore il cui nome deve essere indicato nella relazione di stima. In tal caso l'I.V.G. ha diritto, per l'attività di stima, ad un compenso calcolato, con riferimento al prezzo di vendita dei beni (o, in caso di interruzione della procedura, al valore stimato), in base alle percentuali previste dall'art. 2 della tabella allegata al D.M. 30.05.2002, dimezzate ai sensi dell'art. 3, senza applicazione del compenso minimo ivi previsto. Nel caso in cui l'accesso vada a vuoto ovvero dopo l'accesso non sia possibile procedere alla stima ovvero dopo la stima la procedura si estingua o si sospenda, anche a seguito di pagamento da parte del debitore esecutato, all'I.V.G. saranno riconosciuti gli importi



dovuti ai sensi dell'art. 35 D.M. 109/1997 per l'accesso a vuoto oltre alle spese di comunicazione, dell'art 4 D.M. 80/09 per i costi di custodia e/o ai sensi dell'art 3 D.M. 30.05.2002 con applicazione del compenso minimo ivi previsto per i costi di stima.

12. Dispone che la stima sia effettuata nella prospettiva della liquidazione coattiva a breve termine, tenendo anche conto dei valori medi di realizzo di beni simili nelle vendite giudiziarie dell'ultimo anno; autorizzando ad attribuire un unico valore a più beni unitariamente considerati, se ciò sia giustificato da un possibile legame funzionale tra i beni e risulti vantaggioso per la vendita.
13. Dispone che la relazione sia redatta telematicamente, allegandosi ad essa almeno due fotografie dei beni in formato digitale compatibili per la pubblicazione delle stesse sul sito internet;
14. dispone che la relazione di stima sia depositata nel fascicolo telematico, entro quaranta giorni dalla data di comunicazione della presente ordinanza;
15. autorizza il creditore procedente a trasmettere copia della presente ordinanza e del verbale di pignoramento agli organi di Polizia.
16. Dispone la vendita dei beni pignorati tramite commissionario e la affida all'Istituto Vendite Giudiziarie di Napoli, secondo le modalità indicate nelle disposizioni generali in tema di vendite mobiliari allegate alla presente ordinanza e comunque pubblicate sul sito internet di riferimento dell'Istituto Vendite Giudiziarie riportato in intestazione
17. **Nomina fin d'ora l'Istituto Vendite Giudiziarie di Napoli quale Commissionario, ai sensi dell'art. 532 c.p.c.,**

#### **18. PUBBLICITÀ:**

incarica il commissionario dei seguenti incombeni pubblicitari previsti dalla normativa:

- a. per tutti i beni pignorati dovrà essere pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c. un avviso contenente l'ordinanza di vendita, la relazione di stima e la fissazione delle vendite, e tutti i dati che possono interessare il pubblico, almeno 10 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data del primo esperimento di vendita;
- b. per i beni mobili registrati in espropriazione, il cui credito azionato sia superiore ai 25.000 euro, lo stesso avviso di cui alla superiore lettera a. dovrà essere pubblicato anche in appositi siti internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data del primo esperimento di vendita.  
Ai fini della pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, solo in caso di lotti composti da beni mobili registrati, sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18bis DPR 115/2002, pari ad € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e per ogni singolo tentativo di vendita, trasmettendo al Commissionario la ricevuta telematica attestante l'avvenuto pagamento del contributo sul Portale dei Servizi Telematici in formato xml.p7m per ogni singolo lotto, avendo cura di specificare nella causale la procedura ed il lotto, entro cinque giorni dalla richiesta da parte del Commissionario. Sempre in caso di lotti composti da beni mobili registrati, il Commissionario potrà



procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso, nel qual caso i creditori dovranno documentare detta circostanza con le modalità e le tempistiche di cui al periodo precedente. Si avverte che l'omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche per causa imputabile al creditore pignorante e/o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, è motivo di estinzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.; a tal fine, in caso di beni mobili registrati ed in mancanza della ricezione della ricevuta di pagamento del contributo o della documentazione attestante il diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito, il Commissionario dovrà immediatamente segnalarlo al Giudice dell'Esecuzione.

- c. autorizza il commissionario ad effettuare tutte le ulteriori forme di pubblicità che ritiene opportune per la migliore riuscita della procedura ivi comprese ad esempio:
- sul bollettino dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
  - invio tramite posta o *e-mail* della vendita a soggetti che abbiano già manifestato interesse all'acquisto;
  - sul sito internet dell'istituto nominato commissionario ed indicato in epigrafe
19. dispone che l'acquirente ed il prezzo di vendita siano individuati mediante procedura competitiva che preveda la presentazione di offerte di acquisto, d'importo non inferiore a quello qui di seguito determinato;
20. il **primo esperimento** di vendita avverrà al **prezzo base della stima** come sopra determinato dal Commissionario
21. in mancanza di offerte, il Commissionario fisserà un **secondo esperimento** di vendita **entro 15 giorni successivi** con un prezzo pari al prezzo base del primo esperimento d'asta, **ridotto del 50%**.
22. in mancanza di offerte anche al secondo esperimento il Commissionario fisserà un **terzo esperimento** di vendita entro ulteriori **15 giorni** ad un prezzo pari al prezzo base del primo esperimento **ridotto dell'80%**.
23. gli atti della procedura di vendita dovranno essere restituiti dal Commissionario alla cancelleria del Tribunale, mediante deposito nel fascicolo telematico, **entro il termine massimo di 150** giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento al Commissionario;
24. **Dando avviso** sin d'ora che dopo la restituzione degli atti alla cancelleria, se i beni saranno rimasti invenduti o la somma assegnata non sarà stata sufficiente a soddisfare le ragioni dei creditori, se non perverranno istanze a norma dell'articolo 540-bis il Giudice dovrà disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo, anche in assenza dei presupposti di cui all'articolo 164 bis delle disposizioni di attuazione del CPC.
25. Tutti **gli esperimenti di vendita saranno fissati e depositati telematicamente** (anche cumulativamente) **a cura del Commissionario** mediante **avviso di vendita** che riporterà modalità di vendita (telematica o meno), luogo, orario e prezzo base per ciascun esperimento e dovrà essere **pubblicato** sui siti internet sopra menzionati **almeno 10 giorni prima dell'asta**. Il Commissionario dovrà curare tutti gli adempimenti previsti



dall'art. 490 c.p.c. (eventualmente, ove previsto, avendo cura di comunicare la possibilità per gli interessati di partecipare all'asta telematica anche presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie).

26. In caso si sia optato per la custodia e la vendita *in loco*, il Commissionario dovrà informare il debitore esecutato circa la data del primo esperimento di vendita, mediante PEC, raccomandata o telegramma.
27. Dispone che IVG provveda, dopo aver versato il ricavato sul libretto deposito giudiziario presso le Poste Italiane intestato alla procedura e addebitando, a corrispondere, in prededuzione, le somme previste quale compenso degli ufficiali giudiziari ai sensi dell'art. 122 DPR 1229/1959, come modificato dalla I. 10.11.2014 n.162 ed ulteriormente modificato dalla I. 132/2015. La predetta liquidazione dovrà avvenire secondo i criteri specificati nelle allegate disposizioni generali con riferimento al solo caso di vendita capiente; in caso di vendita non capiente dovrà esserne data comunicazione al GE affinché possa provvedere ponendo la liquidazione a carico del creditore precedente.
28. Il processo verbale di vendita dovrà essere depositato telematicamente dal Commissionario nei termini di cui sopra (ossia 150 giorni dalla comunicazione dell'incarico). Unitamente a quanto precede dovrà essere depositata una relazione di specifica delle spese addebitate alla procedura e di quelle addebitate al creditore precedente -con distinzione di quelle già corrisposte e quelle ancora da percepire- e il saldo con gli estremi identificativi del conto corrente acceso a nome della procedura sul quale dovrà confluire la somma a disposizione della procedura.
29. Tutte le comunicazioni e le notificazioni indirizzate al debitore che non ha eletto domicilio o dichiarato la residenza (ovvero anche se lo ha fatto questa si è rivelata o è divenuta inefficace) si considerano perfezionate col deposito telematico degli atti, che equivale al deposito in cancelleria e di cui il debitore ha diritto di estrarre copia

#### AVVISA LE PARTI

che l'istituto Vendite Giudiziarie ha diritto a percepire i compensi specificati nelle allegate disposizioni generali.

\*\*\*\*\*

fissa sin d'ora l'udienza del 30 settembre 2019 per l'assegnazione del ricavato della vendita, riservando in caso di vendita negativa o insufficiente i provvedimenti opportuni e in caso di richiesta, a fronte della riscontrata vendita avvenuta celermente, di anticipare l'udienza. Si comunichi.

Aversa,

IL G.O.T.  
Avv. Lucia Guardascione

