

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 192/2018**  
**G.E. DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta dott.ssa Erika Capobianco, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, C.F. CPBRKE83L67F839K, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 20/12/2023 del G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono, nella procedura esecutiva n. 192/2018 R.G.E.,

**AVVISA**

Che **il giorno 09/07/2024 ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Ottavio Caiazzo n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA con rilanci plurimi** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO 26**

Piena ed intera proprietà di un locale terraneo a destinazione commerciale, di circa 72 mq, sito in Napoli al Corso N. Protopisani n. 37/f/g/h.

Il bene è confinante con Corso Protopisani, traversa privata da civico 37/i di corso Protopisani, locale p.lla 250, sub 4, proprietà relativa al fabbricato di Corso Protopisani 37 (p.lla 250).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Alba De Pascale.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 26** è riportato nel NCEU del Comune di Napoli in C.F. alla sez. SGO, foglio 7, p.lla 250, sub 5, cat. C1.

**PROVENIENZA**

L'immobile di cui al **Lotto 26** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di ordinanza di divisione del 25/10/2022 emessa nel giudizio n. 9953/2021.

All'esecutato, dal padre, sig. \*\*\*\*\*, rogato in data 22/12/1990 dal notaio Maria Teresa Bargi, rep. 34920, trascritto il 28/12/1990 ai n. 28781/19581 per donazione di nuda proprietà. Si dà evidenza che alla morte del donante (avvenuta in data 29/06/1998) l'usufrutto riservato al sig. \*\*\*\*\* si è riunito alla nuda proprietà del figlio qui esecutato. Si dà anche atto che con atto del Notaio Carlo Iaccarino in data 17/02/1999, rep. 259268, trascritto a Napoli il 23/02/1999 ai nn. 3814/2470, gli eredi del donante hanno rinunciato all'eredità; inoltre, con atto del 02/07/1999, rep. 263600, trascritto a Napoli il 29/07/1999 ai nn. 18006/11128 vi è formale ed irrevocabile acquiescenza alle donazioni effettuate a favore dell'esecutato, rinunciando a qualsiasi azione di impugnazione e/o riduzione nei confronti di tali donazioni.

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Il fabbricato di Corso Protopisani cui afferiscono i beni in oggetto è stato edificato in virtù di licenza originaria è la n. 668 del 1962 (pratica n. 1384/62). La licenza fu oggetto di proroga con ulteriore licenza, la n. 300 del 1962. Il titolo si riferiva alla edificazione, previo abbattimento di un preesistente fabbricato, di un nuovo edificio con conformazione planimetrica a C ed otto livelli fuori terra, arretrato rispetto al fronte strada; in detta licenza del 1962, dunque, non era previsto il corpo anteriore, ad un solo livello, cui afferisce il bene in oggetto, che però venne edificato contestualmente all'intero fabbricato. Fu così presentata istanza di condono ex legge 47/85 volta a sanare proprio la presenza dell'intero corpo anteriore aggiunto (pratica n. 2283/86) e fu stata

rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 5/98 relativa al corpo che ospita i locali staggiti, già così frazionati. Nel titolo, però, si parla di depositi e non di locali commerciali, quali poi, nel tempo, gli stessi sono stati accatastati ed utilizzati, sebbene ora versino in stato di abbandono.

Tanto premesso, si può attestare che la conformazione planimetrica, il volume e la resa prospettica del bene, come di quelli dell'intero corpo anteriore, siano in linea con la concessione in sanatoria n. 5 del 1998, e pertanto regolari, ma altrettanto non può dirsi per la destinazione commerciale che, di fatto, è quella cui sono stati da sempre destinati i locali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Alba De Pascale.

\*\*\*

### **LOTTO 27**

Piena ed intera proprietà di un locale deposito, di circa 99 mq avente una forma rettangolare allungata, identificato con l'int. n. 9, sito in Napoli al piano seminterrato del fabbricato di Corso N. Protopisani n. 37/a.

Il bene è confinante con Traversa privata da civico 37/a di corso Protopisani, area cortilizia comune, area cantinata relativa al fabbricato di Corso Protopisani 37 (p.lla 250).

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Alba De Pascale.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 27** è riportato nel NCEU del Comune di Napoli in C.F. alla sez. SGO, foglio 7, p.lla 250, sub 60, cat. C2.

### **PROVENIENZA**

L'immobile di cui al **Lotto 27** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di ordinanza di divisione del 25/10/2022 emessa nel giudizio n. 9953/2021.

All'esecutato, dal padre, sig. \*\*\*\*\*, rogato in data in data 23/06/1998 dal notaio Carlo Iaccarino, rep. 253849, trascritto il 25/06/1998 ai n. 11560/7940 per donazione di nuda proprietà. Si dà evidenza che alla morte del donante (avvenuta in data 29/06/1998) l'usufrutto riservato al sig. \*\*\*\*\* si è riunito alla nuda proprietà del figlio qui esecutato. Si dà anche atto che con atto del Notaio Carlo Iaccarino in data 17/02/1999, rep. 259268, trascritto a Napoli il 23/02/1999 ai nn. 3814/2470, gli eredi del donante hanno rinunciato all'eredità; inoltre, con atto del 02/07/1999, rep. 263600, trascritto a Napoli il 29/07/1999 ai nn. 18006/11128 vi è formale ed irrevocabile acquiescenza alle donazioni effettuate a favore dell'esecutato, rinunciando a qualsiasi azione di impugnazione e/o riduzione nei confronti di tali donazioni.

### **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Il fabbricato di Corso Protopisani cui afferiscono i beni in oggetto è stato edificato in virtù di licenza originaria è la n. 668 del 1962 (pratica n. 1384/62). La licenza fu oggetto di proroga con ulteriore licenza, la n. 300 del 1962. Il titolo si riferiva all'edificazione, previo abbattimento di un preesistente fabbricato, di un nuovo edificio con conformazione planimetrica a C, caratterizzato da otto piano fuori terra e da un livello cantinato (citato nel corpo della licenza), ove è allocato il bene oggetto del presente lotto. Nel titolo è specificata la presenza del piano cantinato ma nulla è detto sul frazionamento dello stesso in diversi locali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Alba De Pascale.

\*\*\*

### **LOTTO 28**

Piena ed intera proprietà di una porzione di circa 24 mq di un più ampio locale cantinato, identificato con l'int. n. 10, cui si accede esclusivamente da un finestrone esterno che insiste su un'area condominiale, sito in Napoli al piano seminterrato del fabbricato di Corso N. Protopisani n. 37/a.

Il bene è confinante con Lotto di terreno foglio 169 - p.lla 59 del C.T., area cortilizia comune, area cantinata relativa al fabbricato di Corso Protopisani 37 (p.lla 250) su più lati.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Alba De Pascale.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 28** è riportato nel NCEU del Comune di Napoli in C.F. alla sez. SGO, foglio 7, p.lla 250, sub 61, cat. C2.

#### PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 28** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di ordinanza di divisione del 25/10/2022 emessa nel giudizio n. 9953/2021.

All'esecutato, dal padre, sig. \*\*\*\*\*, rogato in data in data 23/06/1998 dal notaio Carlo Iaccarino, rep. 253849, trascritto il 25/06/1998 ai n. 11560/7940 per donazione di nuda proprietà. Si dà evidenza che alla morte del donante (avvenuta in data 29/06/1998) l'usufrutto riservato al sig. \*\*\*\*\* si è riunito alla nuda proprietà del figlio qui esecutato. Si dà anche atto che con atto del Notaio Carlo Iaccarino in data 17/02/1999, rep. 259268, trascritto a Napoli il 23/02/1999 ai nn. 3814/2470, gli eredi del donante hanno rinunciato all'eredità; inoltre, con atto del 02/07/1999, rep. 263600, trascritto a Napoli il 29/07/1999 ai nn. 18006/11128 vi è formale ed irrevocabile acquiescenza alle donazioni effettuate a favore dell'esecutato, rinunciando a qualsiasi azione di impugnazione e/o riduzione nei confronti di tali donazioni.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato di Corso Protopisani cui afferiscono i beni in oggetto è stato edificato in virtù di licenza originaria è la n. 668 del 1962 (pratica n. 1384/62). La licenza fu oggetto di proroga con ulteriore licenza, la n. 300 del 1962. Il titolo si riferiva all'edificazione, previo abbattimento di un preesistente fabbricato, di un nuovo edificio con conformazione planimetrica a C, caratterizzato da otto piano fuori terra e da un livello cantinato (citato nel corpo della licenza), ove è allocato il bene oggetto del presente lotto. Nel titolo è specificata la presenza del piano cantinato ma nulla è detto sul frazionamento dello stesso in diversi locali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Ing. Alba De Pascale.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui LOTTO 26-27-28 sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 19/01/2018 - Registro Particolare 191, Registro Generale 1679, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia Repertorio 3544 del 28/10/2017;
- 2) Trascrizione del 19/03/2018 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 7599, di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli, Repertorio 2174 del 08/02/2018.

Risulta trascritta anche la domanda di apertura della divisione giudiziale che non va cancellata rappresentando, la stessa, un atto di provenienza dei beni offerti in vendita.

#### MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il LOTTO 26 ricade in una gestione condominiale e la quota ordinaria ammonta a circa euro 29,01 mensili; per maggiori notizie sugli insoluti si consiglia di chiedere al custode giudiziario aggiornamenti in merito, il tutto ai fini della coobbligazione ex art. 63 disp. att. cpc.

Il LOTTO 27 e il LOTTO 28 ricadono in una gestione condominiale e la quota ordinaria ammonta a circa euro 13,15 mensili per entrambi; per maggiori notizie sugli insoluti si consiglia di chiedere al custode giudiziario aggiornamenti in merito, il tutto ai fini della coobbligazione ex art. 63 disp. att. cpc.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili di cui ai Lotti 26-27 e 28 sono occupati sine titolo.

Si precisa che, la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte dello stesso, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

##### **LOTTO 26**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 26 è fissato in **euro 86.250,00** (dicesi euro ottantaseimiladuecentocinquanta/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 64.687,50** (dicesi euro sessantaquattromilaseicentottantasette/50).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **3.000,00** (euro tremila/00).

##### **LOTTO 27**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 27 è fissato in **euro 38.461,50** (dicesi euro trenottomilaquattrocentosessantuno/50).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 28.846,13** (dicesi euro ventottomilaottocentoquarantasei/13).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **2.000,00** (euro duemila/00).

##### **LOTTO 28**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 28 è fissato in **euro 8.568,00** (dicesi euro ottomilacinquecentosessantotto/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 6.426,00** (dicesi euro seimilaquattrocentoventisei/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **1.000,00** (euro mille/00).

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che opera sul portale **www.astetelematiche.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 08/07/2024 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.astetelematiche.it**, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione

d'iscrizione alla gara; all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

**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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

**IT 24 E 03268 22300 052849400443**

intestato a Aste Giudiziarie In Linea Spa

causale: Proc. Esecutiva n. 192/2018 R.G.E., lotto ...., versamento 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 successive all'esito

dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 del 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 (fermo restando 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 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), 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 (tramite carta di credito o bonificobancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informative automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: [erika.capobianco@odcecnapoli.it](mailto:erika.capobianco@odcecnapoli.it).

Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 24 E 03268 22300 052849400443**

intestato a Aste Giudiziarie In Linea Spa

causale: Proc. Esecutiva n. 192/2018 R.G.E., lotto ....., versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno 08/09/2024, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 sito **www.astetelematiche.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**09/07/2024, ore 15,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (cioè alle ore 11.00 del 11/07/2024)**. 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 ulterior rilanci

e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara **avrà luogo nel giorno immediatamente successive alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), cioè il **12/07/2024**.

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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificate all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la Migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

#### CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,



essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicate nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto **che verrà indicato dal professionista delegato** con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva n. 192/2018.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo Prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relative criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20%** del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espresso dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria, catastale nella misura prevista dalla legge.

#### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

- a) inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,
- b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa

pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

c) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell’immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria, nonché link per i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

d) invio almeno 20 venti 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.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

#### PRECISAZIONI

Gli interessati all’acquisto prima dell’asta potranno visionare l’immobile **fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita** inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e non può essere resa nota a persona diversa dal custode - Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazzo n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: [esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it](mailto:esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it).

Napoli, 24/04/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott.ssa Erika Capobianco*

