

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 520/2014** del Tribunale di Napoli -  
Giudice dell'esecuzione dott. Guglielmo Manera;

L'avv. Carmela Giannetto, con studio in Napoli alla Via Santa Lucia n. 20,  
delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in  
seguito descritta,

**A V V I S A**

che **il giorno 21 maggio 2024 alle ore 15:00**, si procederà, davanti a sé,  
presso il proprio studio in Napoli alla Via Santa Lucia n. 20 alla **VENDITA  
SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON  
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA  
SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI  
RILANCI** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in  
epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con  
modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data  
della vendita e quindi entro il 20 maggio 2024;
- (b). 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;
- (c). nel giorno e nell'ora della vendita 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  
proseguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:** piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile  
sito nel Comune di Napoli (NA), al Viale Colli Aminei n. 491, scala B piano II  
interno 10.

L'immobile in oggetto risulta costituito da: un ingresso, un corridoio, una  
camera con balcone con esposizione ad ovest, una camera con balcone con  
esposizione a sud, un bagno, una cucina con balcone con esposizione ad est.

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato prevalentemente ad uso  
residenziale che ha accesso da Viale dei Colli Aminei n.491 attraverso un viale  
privato carrabile, su cui i condomini hanno una servitù di passaggio, che

conduce ad un'area esterna condominiale prospiciente gli accessi delle scale A e B del fabbricato stesso. Nell'area esterna condominiale prospiciente gli accessi alle due scale A e B del fabbricato sono stati ubicati dei posti auto scoperti assegnati a pagamento ai condomini mediante sorteggio, l'onere per il posto auto è di €15,00 mensili a condomino. Inoltre il condominio è proprietario di un appartamento (ex casa portiere) contraddistinto dai seguenti dati catastali: Comune di Napoli Sez. STE, Foglio 1, Particella 280, Sub 14.

**Dati catastali: Sez. STE, Foglio 1, Particella 280, sub.36**, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 79mq totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita di € 623,62.

Si precisa che l'immobile è riportato al piano secondo, pur avendo la reale collocazione al terzo piano del fabbricato: questo deriva dal fatto che il Regolamento condominiale suddivide i piani costituenti la scala B del fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, in "piano a quota ingresso, piano a quota depositi, primo, secondo e terzo piano" in quanto il fabbricato presenta diverse altezze sui fronti prospicienti il Viale Colli Aminei e l'area esterna di accesso allo stesso.

Si precisa che l'immobile visionato in sede di sopralluogo non corrisponde totalmente all'immobile riportato in catasto con il subalterno 36 in quanto l'immobile presenta un vano in più rispetto al citato sub. 36, e più precisamente quello del soggiorno che ha la porta di accesso ubicata nell'ingresso dell'appartamento.

Dalle ricerche effettuate tale vano è stato identificato corrispondente al subalterno 102 part.280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli - Viale Colli Aminei n.491 piano 2 scala B derivante dal frazionamento del subalterno 35, corrispondente all'immobile interno 8-9 adiacente a quello identificato con il subalterno 36. A tale frazionamento non è seguita la successiva fusione catastale dei due subalterni, fusione operata invece realmente con l'accorpamento del vano identificato con il subalterno 102 all'immobile identificato con il subalterno 36. Tale accorpamento non risulta avere un titolo autorizzativo edilizio secondo quanto certificato dallo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli

Si precisa ulteriormente che tale "vano aggiunto" nell'atto di compravendita per notaio Luisa Ragosta Ciccarelli del 28 maggio 2001 rep. n.106121, con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà dell'immobile identificato con il subalterno 36 particella 280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli non viene citato né identificato con subalterno proprio, anche se viene dichiarato che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in conformità di possesso e di titolo di provenienza. In ogni caso tale "vano aggiunto" sub.102 part.280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli non risulta nel pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva, pertanto non è oggetto della vendita e non è stato considerato nelle valutazioni che seguono.

Tuttavia tale vano viene invece citato nell'atto di compravendita del per Notaio Maria Grazia Jannitti del 15 settembre 1983 rep. n.22029/2515, come vano aggiunto: infatti l'immobile oggetto di compravendita viene identificato

nell'atto in parte riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli con l'identificativo sub.36 part.280 foglio 1 Sez. STE ed in parte (il vano aggiunto) " per frazionamento con scheda registrata presso l'UTE di Napoli il 25 febbraio 1983 al numero 1622", pertanto, per quest'ultimo, senza un proprio subalterno catastale

La superficie utile dell'immobile (vano aggiunto escluso) risulta pari a mq. 59.  
La superficie dei balconi risulta pari a mq19.

**La superficie commerciale dell'immobile (vano aggiunto escluso) risulta pari a mq74,6.**

**Confini:** a nord con il vano scala B del fabbricato, ad est con l'area condominiale esterna da cui hanno accesso le due scale costituenti il fabbricato, ad ovest con l'appartamento interno 8-9.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del foglio 71 particelle 273 e 60 del Comune di Napoli anche se il fabbricato in oggetto non è riportato correttamente sullo stesso.

L'appartamento è libero.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Come da relazione in atti, l'esperto estimatore, tra le altre, dichiara:

*"L'area su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, ricade per gran parte nella Sottozona Bb di agglomerati urbani di espansione recente della variante al Piano Regolatore Generale di Napoli regolata dall'art.31/33 delle Norme di Attuazione, e per una piccola parte nella Sottozona Fb degli abitati del Parco regolata dall'art.45/47 delle Norme di Attuazione del P.R.G. che rientra in zona C di riserva controllata della perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli istituito con decreto nel luglio 2004. Il fabbricato e più specificatamente l'immobile pignorato presentano destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal P.R.G. per le zone di appartenenza. La destinazione d'uso residenziale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale.*

*Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati alla S.p.A. Moderna Immobiliare: Licenza Edilizia n.280 del Comune di Napoli del 2 luglio 1966 corrispondente alla pratica edilizia n.176 del 1966, secondo quanto certificato dallo Sportello Unico del Comune di Napoli, variata con Autorizzazione n.346 del 22 agosto 1967. Si precisa che i dati relativi alla Licenza Edilizia e della variante sono stati rintracciati dalla sottoscritta nell'atto di compravendita del 22 gennaio 1973 Repertorio n.21.840 trascritto il 01.02.1973 ai NN.5124/4505 e confermati dalla Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli, ma non è stato possibile ottenere copia dei titoli sopraccitati data l'interdizione all'accesso dei locali di archivio di Soccavo (Disp. Dirig. N.16 del 08.03.2012 e nota P.G./2013/818363 del 04.11.2013 del servizio archivi e nota successiva del Servizio Patrimonio prot. 260734 del 25.03.2016) come certificato il 12.12.2016 dallo stesso Sportello Unico Edilizia Privata (vedi allegato 9). Non essendo stata fornita copia del titolo autorizzativo edilizio alla sottoscritta non è stato possibile verificare la corrispondenza tra quanto autorizzato ed il fabbricato edificato. Pratica di agibilità n.96/1969 anch'essa non fornita in copia alla sottoscritta dalla*

*Sportello Unico Edilizia Privata a causa dell'interdizione all'accesso dei locali di archivio (vedi allegato 9). Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie oltre quelle sopraccitate (vedi allegato 9). Non risultano presentate istanze di condono per l'immobile pignorato così come certificato dallo Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (vedi all.11). Si specifica per completezza che il "vano aggiunto" all'immobile pignorato e facente parte dell'attuale immobile visionato dalla sottoscritta, identificato catastalmente con il subalterno 102 part.280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli, non avendo alcun titolo autorizzativo edilizio per la fusione all'immobile pignorato, rappresenta un accorpamento illecito che, se fosse stato anch'esso oggetto di pignoramento, sarebbe stato sanabile con la richiesta di accertamento di conformità ex-artt.36-37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 come previsto nei casi di illecito edilizio conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della presentazione della domanda.*

Per una più completa descrizione dell'immobile all'asta, per la sua valutazione e per la situazione edilizia e urbanistica, si rinvia alla perizia di stima dell'esperto estimatore allegata al PVP, alla quale il presente avviso integralmente si riporta.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 187.500,00** (centottantasettemilacinquecento,00);

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA):**

**€ 140.625,00** (centoquarantamilaseicentoventicinque,00);

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:**

**€ 5.000,00** (cinquemila,00)

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Carmela Giannetto.

**OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le

proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che 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.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- e). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

-se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b). 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 DPR n.68/2005; 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 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: [carmelagiannetto@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:carmelagiannetto@avvocatinapoli.legalmail.it);

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN:

**IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE);**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 520/2014 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decrittate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.doauction.it](http://www.doauction.it), attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

-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 della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base 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.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione 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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

-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 11.00** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno **23 maggio 2024**.

### **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 sino 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 successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica e al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

-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.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-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.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un

termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); in tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Oppure:

ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 520/2014 R.G.E..

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

ii) laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

iii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

## FONDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); in tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Oppure:

ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 520/2014 R.G.E..

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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 di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'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 sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Carmela Giannetto, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. vengono resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a).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, allegando 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;

b).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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it), almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita 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;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Carmela Giannetto.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato  
Avv. Carmela Gianetto