

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Roberto Peluso
Proc. Esec. n.1027/2016

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

LOTTO 1

L'Avvocato Paolo Trapanese, con studio in Napoli, alla Via R. Bracco n. 15/A (tel. 081.5800418 –studiolegale@pec.trapanese-avvocati.it), Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 11.05.2022 e successiva del 19/11/2024

AVVISA

che il giorno 13 aprile 2026 alle ore 16.00,

si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA ASINCRONA dell'immobile di seguito descritto relativo al **LOTTTO N.1** della Procedura indicata in epigrafe.

Si precisa che:

- (a)** il giorno della vendita si procederà alla preliminare verifica di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulla regolarità delle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- (b)** le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte ed essere trasmesse entro le **ore 23.59** del giorno precedente la data della vendita **e quindi entro il giorno 12 aprile 2026;**
- (c)** 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;
- (d)** la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 13.00 del **secondo giorno** successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, e dunque alle **ore 13.00 del giorno 15 aprile 2026;**
- (e)** le determinazioni finali sulle offerte avverranno il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti e quindi il **giorno 16 aprile 2026.**

LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO 1 – prezzo base d'asta: € 71.000,00 (settantunomila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00).

DESCRIZIONE DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI

Piena ed intera proprietà (quota 1/1) di **locale garage/box auto** ubicato in Napoli alla **Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n. 62, piano S1, int. 5**, composto da n.ro 2 vani (uno al piano seminterrato, l'altro al piano ammezzato ad esso sovrastante e direttamente comunicante tramite botola), che si sviluppa su una superficie utile (o calpestabile) complessiva di m2. 103,00 circa, con altezze libere che variano da m. 1,90 (piano ammezzato) a m. 2,00 (piano seminterrato); confina a nord con corte condominiale, ad est con corte condominiale, a sud con proprietà aliena (altra u.i.-Sub 36) ad ovest con area di manovra e con proprietà aliena (altra u.i. – Sub 34), è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SCA, Foglio 17, P.la 531, Sub 35, zona cens. 3, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 96 m2, Sup. Catast. Tot. 83 m2, R.C. Euro 307,39, indirizzo Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n. 62, piano S1.

Con i sopralluoghi compiuti l'esperto ha potuto constatare, che, nonostante l'immobile pignorato nel corso degli anni sia risultato poco praticato, i vani e le rifiniture interne si presentano in stato di conservazione sufficientemente buono, e ciò consente all'immobile de quo di essere immediatamente fruibile da parte di un eventuale acquirente, fermo restando le verifiche all'impianto elettrico di cui appresso.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme rispetto alla D.I.A. presentata il 13.06.2013, prot. n. 1651.

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte del fabbricato "Ametista" compreso nel complesso edilizio denominato "Parco Soleado", sito in Napoli alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n. 62. Come riscontrato dall'Esperto Estimatore, ai locali garages posti al piano seminterrato del suddetto fabbricato si accede dal vialetto retrostante il fabbricato medesimo; il box pignorato (individuato con il n.ro int. 5) è l'ultimo sulla sinistra, posto frontalmente, per chi giunge al termine del corridoio

che funge anche da spazio di manovra e lungo i lati del quale sono disposti, affiancati, gli altri locali garages.

Il locale ha, in pianta, una forma all'incirca rettangolare con l'ingresso munito di saracinesca in metallo del tipo avvolgibile (azionabile anche elettricamente) e si compone di due locali: il box vero e proprio al piano seminterrato e un sovrastante locale su un piano ammezzato destinato e/o utilizzabile come deposito, al quale si può accedere tramite due botole poste nel solaio del piano ammezzato medesimo.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata degli impianti elettrico ed idrico (vi è la presenza soltanto di un lavandino). Tali impianti, secondo quanto riscontrato dall'Esperto Estimatore, tenuto conto che risultano da tempo inutilizzati o sporadicamente utilizzati, vanno verificati da personale tecnico specializzato poiché non è stato possibile accertarne la rispondenza alle norme vigenti. Il costo stimato dall'Esperto Estimatore per le verifiche e/o eventuali adeguamenti (comprensivo anche della verifica per il corretto funzionamento elettrico della saracinesca) è pari ad Euro 600,00 circa.

Il bene pignorato è libero.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

Con riferimento alla condizione urbanistico- edilizia del bene di cui al Lotto 1, l'Esperto Estimatore ha rilevato quanto segue:

'Licenza Edilizia n. 412 rilasciata dal Comune di Napoli il 07.08.1968;

Licenza Edilizia n. 123 rilasciata dal Comune di Napoli il 07.06.1969;

Licenza Edilizia n. 330 rilasciata dal Comune di Napoli il 09.09.1969.

I successivi lavori di frazionamento e ristrutturazione edilizia che hanno originato l'attuale unità immobiliare pignorata (Sub 35) sono stati eseguiti in virtù della D.I.A., presentata al Comune di Napoli in data 13.06.2003, protocollata al n. 1651, ed assentita dal detto Ente a seguito di silenzio assenso formatosi nei termini di legge.

Va evidenziato che, sebbene richiesti, non è stato possibile rinvenire alcuno dei titoli sopra richiamati per l'inaccessibilità degli archivi degli Uffici preposti".

La regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio, pertanto, si è potuta basare soltanto confrontando i rilievi dello stato dei luoghi effettuati dall'Esperto con le planimetrie catastali rinvenute:

“Dagli accertamenti ed i confronti grafici effettuati è risultato quanto segue. Il box auto coincide perfettamente con la planimetria catastale e, quindi, rispetto a tale planimetria non vi sono difformità e/o modifiche”.

Secondo l’Esperto ‘non vi sono illeciti edilizi da segnalare e quindi da sanare. ...tenuto conto che ... gli immobili pignorati derivano da una maggiore consistenza il cui frazionamento è stato legittimato dalle rispettive D.I.A. presentate al Comune di Napoli, in definitiva si può affermare che entrambi i lotti sono pienamente legittimi sotto il profilo urbanistico - edilizio’.

Il tecnico precisa inoltre che “Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è stato accertato che ... le aree in cui sono ubicati i complessi edilizi dei quali fanno parte le unità immobiliari pignorate ricadono nel perimetro della Zona Urbanistica “Bb – “Agglomerati urbani di espansione recente”, di cui agli artt. 31 e 33 così come individuati rispettivamente nella Tav. 6 Foglio 7 (Zonizzazione – Via Nuova S. Rocco a Capodimonte) ... delle vigenti “Norme d’attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte I” approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004”.

Secondo quanto accertato dall’Esperto Estimatore il bene non risulta gravato da censo, livello, uso civico o oneri di altro tipo, non ricade su suolo demaniale e non risulta vi sia l’esistenza di diritti demaniali.

Si rinvia, nel dettaglio, al contenuto della Relazione peritale.

PROVENIENZA

Al debitore esecutato il bene è pervenuto in forza di atto di compravendita per notaio Francesco Russo Krauss di Napoli del 19.12.2005, trascritto il 22.12.2005 ai nn. 46946/22585. Per l’ulteriore provenienza si rimanda agli atti presenti nel fascicolo della Procedura.

RICHIESTE DI VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di visionare il bene prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o comunque prendendo contatto con il Custode, con l’avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.doauction.it

Il referente della procedura è il Professionista Delegato incaricato delle operazioni di vendita **Avv. Paolo Trapanese.**

OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno (eccetto il debitore o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare. Ove agisca per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia; tale modulo è reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sull'apposito *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, che rinvia alla pagina del Portale delle Vendite Pubbliche, 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).

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'Offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015, ovvero:
a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

- b) 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;
- c) nel caso di due o più offerenti, il presentatore deve indicare nell'offerta: diritto e quota di partecipazione del singolo offerente; titolo con cui partecipa l'offerente e, in allegato, i documenti comprovanti la titolarità di cui dichiara di essere investito;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 gg.);
- m) 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- n) l'importo versato a titolo di cauzione;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- p) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;

- b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (IT – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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 sottoscrivere e trasmettere validamente l'offerta è necessario essere in possesso della firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata copia della procura, anche per immagine, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

b) sia **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 devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 (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).

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista Delegato: studiolegale@pec.trapanese-avvocati.it.

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 del 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, pari al **10% del prezzo offerto**, sarà versato necessariamente in **unica soluzione esclusivamente tramite bonifico** sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi s.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (IT – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)**.

Il bonifico, con causale *“Proc. Esecutiva R.G.E. n. 1027/16, LOTTO n. 1, 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 verifica preliminare delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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 col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del Delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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 sul quale effettuare il bonifico.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente 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 rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta dalla Procedura.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://www.doauction.it> attraverso il collegamento operato presso lo studio del Professionista Delegato, nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni della vendita telematica.

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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di mancato riscontro del bonifico relativo al versamento della cauzione **l'offerta sarà considerata inefficace**.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Nel caso in cui la cauzione sia inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, **l'offerta sarà considerata inefficace. Saranno dichiarate inefficaci altresì le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore degli immobili come riportato in calce alla descrizione degli stessi (valore d'asta).**

Inoltre il Professionista Delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UN'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo, sulla base di quanto indicato dal Giudice nell'ordinanza di delega, con il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**, secondo le modalità di cui appresso.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior

importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

- 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la **modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare **un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara**;
- iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 13.00 del **secondo giorno** successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

Precisazioni

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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;
- il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

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.

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

Il professionista Delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione versata (oltre IVA sull'intero importo se dovuta), deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, senza alcuna sospensione feriale dei termini; il termine è sempre di 120 giorni, qualora nell'offerta sia indicato un termine ad esso superiore.

Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire con le seguenti modalità:

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

oppure

ii) consegna al Professionista Delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, R.G.E. n. 1027/16.

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 saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. 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.

Mutuo fondiario

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 (credитore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista Delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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.

SPESE DEL TRASFERIMENTO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario deporrà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario stesso; tale somma è pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione.

Il versamento delle spese deve avvenire con le seguenti modalità:

- i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli (che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario), con indicazione del numero della procedura;
oppure
- ii) consegna al Professionista Delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva R.G.E. n. 1027/16.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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 del soggetto aggiudicatario.

Relativamente agli oneri condominiali arretrati si avverte l’aggiudicatario che ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all’anno in corso all’emissione del decreto di trasferimento ed all’anno precedente.

CONDIZIONI DELL’ASSEGNAZIONE EX ART. 588 C.P.C.

Il Professionista Delegato provvederà sull’istanza di assegnazione depositata nel termine di cui all’art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta;
- iii) 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 sia stato inferiore al valore d’asta del bene oggetto della vendita.

Il Professionista Delegato provvederà: a determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario; 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; a trasmettere al giudice, all’esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A. di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Si rinvia, per tutto quanto qui non espressamente previsto, alle vigenti norme di legge.

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

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

Napoli, 21.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Trapanese