

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### SEZIONE XIV

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 575/2021 del Tribunale di Napoli

- Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Laura MARTANO

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60, tel. e fax 081.18088520, p.e.c. [stefano.vitale@forotorre.it](mailto:stefano.vitale@forotorre.it), professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. del bene pignorato nell'ambito della suddetta procedura esecutiva, in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr.ssa Laura MARTANO dell'11 marzo 2024

#### AVVISA

che il giorno **16 luglio 2024**, alle ore **16:45**, presso il proprio studio procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente cespite.

#### Descrizione dell'immobile in vendita

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di due unità immobiliari ad uso deposito, site al piano interrato del fabbricato in Napoli (NA) alla via Discesa Coroglio n. 80 ed aventi accesso dall'androne condominiale attraverso una piccola porta ed un successiva rampa di scala, costituite:

- a) da un piccolo locale, attualmente trasformato in cella frigo in mutatura, dalla superficie calpestabile di circa 5,60 mq e dall'altezza di circa 2,80 ml, confinante ad Est con vano scala, a Sud ed a Ovest con l'unità immobiliare sub 102, salvo altri, riportato nel Catasto

Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 35, particella 353, subalterno 101, zona censuaria 10<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 5 mq., via Coroglio n. 80, piano S1, rendita catastale € 15,75;

b) da una seconda unità immobiliare dalla complessiva superficie calpestabile di circa 139 mq e dall'altezza di 3,10 ml, confinante a Sud con marciapiede, ad ovest ed est con terrapieno del fabbricato attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 35, particella 353, subalterno 102, zona censuaria 10<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 128 mq, via Coroglio n. 80, piano S1, rendita catastale € 403,25; detto cespite è attualmente diviso in due distinti locali, (i) il primo dei quali, avente accesso da un serramento in ferro posto alla destra di chi scende le scale, ha una superficie calpestabile complessiva di circa 106 mq, presenta al suo interno un piccolo ambiente adibito ad ufficio nonché tre piccole lustriere nella parte alta della muratura parete perimetrale confinante con il marciapiede di via Discesa Coroglio, (ii) mentre il secondo, avente accesso da un serramento in ferro posto di fronte a chi scende le scale, ha una superficie calpestabile complessiva di circa 32 mq, non ha aperture o luci verso l'esterno e versa in pessime condizioni di manutenzione a causa principalmente dell'avanzato stato di degrado del solaio di copertura, corrispondente all'ingresso dell'androne condominiale, che risulta puntellato per quasi la metà della sua superficie.

Il compendio immobiliare posto in vendita, pervenuto ai debitori con atto di

compravendita per notar \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , rep. n.

\*\*\*\*\* e trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, è libero, ad eccezione

della parte del locale sub. 102 di maggiore estensione che è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Come risulta dalla relazione dell'esperto estimatore ing. Luigi DI MICCO del 26 ottobre 2023, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

-) il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari in vendita risulta realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 in forza della licenza edilizia n. 1071/56 rilasciata dal Comune di Napoli il 9 novembre 1956 (pratica n. 203/1955); tuttavia, non essendo stato possibile reperire i grafici allegati alla predetta licenza, l'esperto non è in grado di poter attestare la piena regolarità urbanistica del compendio in vendita;

-) gli immobili *de quibus* sono stati in ogni caso sicuramente oggetto di alcuni interventi abusivi (aumento dell'altezza interna, diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al solo sub 102, realizzazione di un'apertura sulla parete a confine con il marciapiede di via Discesa Coroglio ad uso carico/scarico di materiali in luogo dell'originaria lustriera) potenzialmente sanabili, sussistendone i presupposti, tramite presentazione di istanza di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

-) il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliare in oggetto ricade:

- in Zona B – sottozona Bb - espansione recente secondo la Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con D.P.G.R. Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- in area sottoposta ai vincoli e le prescrizioni di cui al D. Lgs. 22

	gennaio 2004 n. 42;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>in zona <i>RUA – Recupero urbanistico, edilizio, restauro paesistico e ambientale del Piano Territoriale Paesistico Agnano – Camaldoli - Posillipo di cui D. M. 14/12/1995;</i></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>in area sottoposta a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>nelle zone classificate come area a bassa instabilità, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli;</li> </ul>	
	-) lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale, salvo quanto sopra evidenziato con riferimento al sub 102;	
	-) non è dato sapere se le unità immobiliari siano dotate di titolo di abitabilità e/o agibilità;	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	<b>Prezzo base € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila)</b>	
	<b>Offerta minima € 115.500,00 (Euro centoquindicimilacinquecento)</b>	
	<b>Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila)</b>	
	<b>Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta</b>	
	1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione, pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale;	
	2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità	
	4	

o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo;

**3.** in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001, e dell'art. 40, comma 6°, della L. n. 47/1985 e ss. modif. ed integr.;

**4. i soggetti interessati** a presentare un'offerta di acquisto **hanno diritto ad esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il 10 giugno 2024 ed il 9 luglio 2024** previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il custode giudiziario. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

**5.** il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. - il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Stefano Vitale;

### **Offerta**

**6. l'offerta potrà essere formulata dal 10 aprile 2024 al 15 luglio 2024 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta

*Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo 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 dovrà ricercare 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 selezionare il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 del bando d'asta, della
		perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il
		regolamento di partecipazione;
		<b>All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:</b>
		- la 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 S.p.A. ed
		intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI;
		- la copia del documento di identità e 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

	coniugato in regime di comunione legale dei beni;	
	- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto	
	che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di	
	autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o	
	inabilitato;	
	- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle	
	imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di	
	nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o	
	una persona giuridica;	
	- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico	
	o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua	
	l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;	
	- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con	
	indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e	
	della data dell'asta;	
	<b>7.</b> La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente	
	rinvenibile sul sito <a href="https://pst.giustizia.it/">https://pst.giustizia.it/</a> cui si rinvia per ulteriori dettagli in	
	merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata	
	all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia	
	<a href="mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it">offertapvp.dgsia@giustiziacert.it</a> .	
	In particolare l'offerta dovrà essere:	
	a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti	
	documenti, a mezzo di casella di posta elettronica certificata	
	all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia	
	<a href="mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it">offertapvp.dgsia@giustiziacert.it</a> ;	
	8	

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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.

A tal riguardo si precisa che:

(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà 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, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;

(c) 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [stefano.vitale@forotorre.it](mailto:stefano.vitale@forotorre.it);

(d) nel caso 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 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;

**8.** in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

### **Cauzione**

**9.** l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. ed intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI avente il seguente codice IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE

QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE);

**10.** il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale “*Proc. Esec. n. 575/2021 R.E. Trib. Napoli, lotto unico, versamento cauzione*” ed 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;

**11.** 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;

**12.** l’importo della cauzione dell’offerente aggiudicatario sarà 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;

**13.** il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute al 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



giorno non festivo successivo;

**16.** il professionista delegato 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.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;

-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-) saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato;

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene



asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato per ciascun lotto.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella certificata per la vendita telematica utilizzata per l'invio dell'offerta;
- 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;
- le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo di p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;
- **la gara terminerà alle ore 11:00 del 18 luglio 2024;**
- qualora saranno 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);

• 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;

• **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine della gara**, ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri sopra indicati, 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 "prezzo base/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 "prezzo base /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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**17.** 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 sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Proc. esec. n. 575/2021 R.E. Trib. Napoli" oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.;

**18.** se il bene è 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 dovrà avvenire 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;



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.

Inoltre il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto 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;

**24.** alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

**25.** tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria Espropri o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 nei giorni di lunedì – mercoledì – venerdì orari di studio (16:30 / 19:30);

**26.** Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, l'ordinanza

giudiziaria citata nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere  
acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>,  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché  
presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel.  
081.18088520 – e-mail: [stefanovitale@studiolegalevitale.net](mailto:stefanovitale@studiolegalevitale.net)).

Napoli, lì 9 aprile 2024.

*Avv. Stefano Vitale*