

**AVV. CARLO PENTA**  
Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZ. CIV. – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. N. 200/2022**

**G.E. DOTT.SSA ASPRONE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

Il sottoscritto **Avv. Carlo PENTA** (C.F. PNTCRL76P28F839Q), professionista delegato alla vendita, *ex art. 591 bis* c.p.c., nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. Tribunale di Napoli n. 200/2022, giusta ordinanza di delega del 11/05/2023 del G.E., Dott.ssa Asprone ed a seguito dell'ordinanza del 28-29/06/23,

**AVVISA**

a norma dell'art. 490 c.p.c che il giorno **24 settembre 2024 alle ore 11:00 e ss.**, presso il proprio studio, sito in Napoli alla Via Ponte di Tappia n. 82, si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, in particolare, del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015, della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti, dall'arch. Erminia Sicignano.

**DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

**DIRITTO:** Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.

**DESCRIZIONE:** Locale commerciale sito nel Comune di **Napoli, al Viale Colli Aminei n. 211** (già 55/A)<sup>1</sup>, ubicato al piano terra e composto da un unico locale con servizio igienico ed unica luce fronte strada, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. SCA, **fgl. 20, p.lla 58, sub 4**, cat. C/1, cl. 7, r.c. € 1.115,55, superficie catastale 30 mq, consistenza 25 mq, confinante a nord con Viale Colli Aminei, a sud con immobile di proprietà aliena, a est con androne condominiale, ad ovest con un immobile di altrui proprietà; dotato di impianto elettrico ed idrico, per i quali non si è rinvenuta dichiarazione di conformità, *ex art. DM 37/08 e s.m.i.*, che potrà essere acquisita, secondo il predetto tecnico, con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

---

<sup>1</sup> Al Catasto il civico dell'u.i. pignorata non è stato ancora aggiornato e, pertanto, è ancora indicato con la vecchia numerazione, ossia col numero 55/A.

Immobile facente parte del Condominio dell'edificio contraddistinto dal civico n. 209 di Viale Colli Aminei, con una quota millesimale di proprietà di 10,80, con quote ordinarie pari, secondo il bilancio preventivo anno 2024, ad € 144,00 annui, con un arretrato per quote scadute non ancora versate al 29/4/24, pari a € 1.384,02, salvo conguagli esercizi 2023 e 2024.

**OCCUPAZIONE:** L'unità immobiliare è allo stato occupata dall'esecutato che ivi svolge attività commerciale di panetteria.

Per una più compiuta descrizione del bene, in ogni caso, si rinvia espressamente sia alla predetta perizia di stima, datata 21/11/2022 che alla relazione notarile ipocatastale dell'01/07/2022 ad opera del Notaio Frediani, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per quanto concerne le caratteristiche, gli oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita.

**PROVENIENZA:** La piena proprietà dei 28/30 dell'immobile oggetto di vendita è stata acquistata dagli esecutati, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita per Notar Monti del 16.04.2007, rep. 9084, racc. 1297, trascritto in data 18.04.2007 presso la Conservatoria dei R.R.I.I. Napoli 2 ai nn. 7858/16914; la piena proprietà dei restanti 2/30 del bene è pervenuta al solo debitore esecutato, a titolo personale, per successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.10.2007 ai nn. 18683/39392.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 60.000,00 (sessantamila/00).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)** (= al 75% del prezzo base).

**RILANCIO MINIMO in caso di gara: 1.000,00 Euro.**

**DEPOSITO CAUZIONALE: VENTI per cento (20%) del prezzo offerto.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'elaborato peritale sopra indicato, al quale integralmente si rimanda, emerge che per l'immobile pignorato:

- non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, né la presenza di altre pratiche edilizie, a causa di certificata inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, ma il tecnico ha riscontrato, dalla planimetria catastale presentata il 27.4.1961, che l'immobile pignorato era già edificato in data antecedente al 1.9.1967;

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

- risulta presentata pratica CILA n. 3443/2019 per accorpamento temporaneo a scopo commerciale mediante vano apertura per collegamento con immobile adiacente: tale pratica riguarda la fusione sul piano fisico dell'immobile pignorato all'immobile adiacente, di proprietà aliena (sub 5) e non oggetto di pignoramento. Pertanto l'immobile *de quo*, allo stato attuale, non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale;
- in seguito all'aggiudicazione sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante chiusura del suddetto vano di passaggio, previa presentazione di pratica CILA presso l'UTC del Comune di Napoli, con un costo forfettario pari almeno ad € 4.500,00 (il tecnico precisa che l'importo indicato potrebbe variare e/o essere integrato in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che, in ogni caso, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni);
- l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli hanno certificato l'inesistenza di pratiche di condono e l'assenza di contenziosi amministrativi pendenti;
- non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che può essere acquisito successivamente, dall'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 500,00 (oltre verifica).

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 co., del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6 co., della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.**

Nel predetto elaborato peritale l'esperto stimatore rileva che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali né, tantomeno, esistono diritti di natura demaniale. Fabbricato NON vincolato.

Sull'immobile oggetto di vendita gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. ISCRIZIONE** del 18/04/2007 - Registro Particolare 5741 Registro Generale 16915 – Pubblico ufficiale MONTI MARIAROSARIA Repertorio 9085/1298 del 16/04/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

2. ISCRIZIONE del 01/12/2011 - Registro Particolare 4916 Registro Generale 31963 - Pubblico ufficiale MONTI MARIAROSARIA Repertorio 9294/1459 del 29/11/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. TRASCRIZIONE del 20/06/2022 - Registro Particolare 13797 Registro Generale 18288 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 6257/2022 del 01/04/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.**

**INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare l'immobile oggetto di vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo);
- o prendendo contatto esclusivamente con il custode, l'avv. Carlo Penta, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Ponte di Tappia n. 82, telefono n. 081/19134750 – 3398239469 (dal lunedì al venerdì dalle 11 alle 18), e-mail: [studiolegalepenta@gmail.com.](mailto:studiolegalepenta@gmail.com), con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

**OFFERTA DI ACQUISTO:**

Gli interessati all'acquisto - escluso i debitori esecutati e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, Gestore della vendita telematica, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il predetto Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti:

- centralino: 02 800 300 21, attivo dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30;
- email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) ;
- compilando il form presente sul portale al seguente indirizzo “<https://www.spazioaste.it/Pages/Contattaci>”.

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 23 SETTEMBRE 2024 inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaipv.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaipv.dgsia@giustiziacert.it).

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile** ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell’art. 1 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l’indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l’importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

**AVV. CARLO PENTA**

Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli  
Tel-Fax 081 /191.34.750-69  
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere **allegati**:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della **cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del Gestore della Vendita **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente 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);
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

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.

L'offerente deve procedere, altresì, al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel suindicato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, 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 soltanto 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).

**CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **VENTI per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente, intestato al Gestore della Vendita "**ASTALEGALE.NET S.p.A.**", aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, avente il sopra indicato **IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 200/2022 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 la vendita telematica, ossia **entro le ore 23:59 del giorno 23 SETTEMBRE 2024.**

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 che sarà eseguito esclusivamente all'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

**ESAME DELLE OFFERTE:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata (o alla "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica") 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. 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.

Inoltre il professionista:

- 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.

A riguardo si rappresenta 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**SVOLGIMENTO DELL'ASTA:**

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

**I) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**



a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente atto, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso (e sempre 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 *ex* 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**II) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel paragrafo che segue, sub. III);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione, 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;

c) il professionista procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, 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:**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'**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 sito *www.spazioaste.it*;

- *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.

**La gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia alle ore 13.00 del giorno 26 SETTEMBRE 2024.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **SALDO PREZZO:**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con le seguenti modalità:

*i*) **bonifico bancario** sul conto corrente acceso dalla procedura presso la Banca BNL intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI R.G.E. 200/2022", avente IBAN

**IT96Z010050340000000015991**, tenendo presente 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, n. 200/2022 R.G.E.".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento *ex art. 587 c.p.c.*

Essendo il bene oggetto di vendita gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca *ex art. 2855 c.c.*, e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

**SALDO SPESE:**

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo bonifico bancario sul seguente conto corrente acceso dalla procedura presso la Banca BNL, intestato "TRIBUNALE DI NAPOLI R.G.E. 200/2022", avente IBAN **IT44B010050340000000014714**, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario), fondo la cui entità viene fissata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione.**

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno eseguite dal Professionista Delegato.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto

eventualmente versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

**REGIME DELLA VENDITA:**

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), 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.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio (allegato alla perizia di stima) cui si rimanda integralmente.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: come sopra detto le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

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.

Infine, ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

**CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:**

Il delegato, in caso di presentazione di istanze di assegnazione depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se 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 sia stata inferiore al valore d'asta. Il delegato, inoltre, in sede di assegnazione, determinerà l'ammontare forfettario delle spese, nonché l'eventuale l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario e fisserà 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. All'esito del versamento trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**PUBBLICITÀ LEGALE:**

La vendita sarà preceduta:

*a)* dalla pubblicazione sul “**portale delle vendite pubbliche**” ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) ex art. 490 co., 1 c.p.c., almeno **settanta giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente il bene;

*b)* dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, sui siti internet “**www.astegiudiziarie.it**”, “**www.asteanunci.it**” e “**www.astalegale.net**”;

*c)* dalla pubblicazione, tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**”, fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti Internet “**Casa.it**”, “**Idealista.it**” e “**Bakeca.it**” (ex Kijiji.it), almeno **quaranta giorni** prima dalla data fissata per la vendita di un avviso contenente una descrizione sintetica e riassuntiva dell'immobile in vendita e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

*d)* dall'invio, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., **almeno 20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 29 aprile 2024

Il Professionista delegato

Avv. Carlo Penta