

Avv. Alessandro Avitabile
Galleria Umberto I, 27 – 80132 – Napoli
pec:alessandroavitabile@avvocatinapoli.legalmail.it
email:alessandroavitabile@katamail.com
Tel./fax 081/19364744

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N° 312/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LAURA MARTANO

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. ALESSANDRO AVITABILE

~~~~~

Il sottoscritto avv. Alessandro Avitabile, delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, in virtù del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli – Sezione XIV - dott.ssa Laura Martano – del 28.03.2024, e la relativa ordinanza di delega, viste la certificazione notarile e la relazione di stima agli atti della procedura, al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile facente parte del compendio pignorato, di seguito descritto, rende noto il seguente

#### Avviso di vendita

il giorno **martedì 17 settembre 2024, alle ore 10:00**, presso la sala aste di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. del Centro Direzionale di Napoli, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.douaction.it del seguente bene immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. - costituente:

#### **Lotto Unico: (cespite Pignorato descrizione come da C.T.U. e relativi allegati):**

“Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel Comune di Napoli sezione Chiaia, alla Via Alabardieri civ. 32, posto al piano 1° (primo) Scala “A”, prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale condominiali contraddistinto dall'int. 1, composto nel suo insieme, da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, due Vani, due Bagni e una Balconata, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 76,35 e una superficie utile scoperta di balconata calpestabile pari a mq. 4,34 il tutto per una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 80,69 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 90,60. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,30. L'appartamento, confina: sud con Via Alabardieri; nord con proprietà aliena altro fabbricato p.lla 152; ovest con Vico II Alabardieri; est con cassa scale condominiale e altro appartamento stesso fabbricato. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. CHI, Foglio 16, P.lla 344, sub 2, Zon. Cens. 11, Cat. A/2, classe 6, consistenza 5,0vani, Sup. Cat. 118mq, R.C. Euro 1.394,43; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consi-

stenza catastale ad eccezione di alcune difformità, è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni, sia un ampliamento di superficie non residenziale per aver realizzato una balconata prospiciente la Via Alabardieri, sia la realizzazione di una nuova finestra con affaccio su Vico II Alabardieri. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità. È stato riscontrato che, l'immobile nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, un ampliamento di superficie non residenziale per aver realizzato una balconata prospiciente la Via Alabardieri e la realizzazione di una nuova finestra con affaccio su Vico II Alabardieri, difformità sanabili mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la Zona A (Insediamenti di interesse storico) di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è rientra tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia.”

**PREZZO BASE Euro 565.000,00 (cinquecentosessantacinquemila/00)**

\*\*\*\*\*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati identificativi catastali attuali rispondono esattamente ai dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e a quelli indicati nel titolo di acquisto.

#### LEGITTIMITÀ EDILIZIA - SITUAZIONE URBANISTICA - CONDOMINIO

“È ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n.

93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici –Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII. Per determinare l’epoca di realizzazione del fabbricato di cui l’immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 5. che precede, si è potuto accertare che l’immobile pignorato pervenne, al più remoto dante causa del debitore esecutato, al signor “.....”, con Decreto di aggiudicazione immobili n. 3906 del 31/01/1906 dal Tribunale di Napoli 5° sezione Civile Esecuzioni Immobiliari in danno a “.....” trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 2551/1114 del 24.02.1906, quindi già prima dell’obbligo di richiedere licenza edilizia introdotto dall’art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 (Cfr. All.to n. 25). Ulteriore conferma documentale, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente al 15.09.1935, ci viene data dalla data di presentazione della Planimetria catastale dell’appartamento oggetto di espropriazione, prima ed unica Planimetria catastale agli atti dell’Ufficio dell’Agenzia del Territorio 11.04.1940, con Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652, fu istituito l’obbligo della denuncia di accatastamento per tutti gli immobili già presenti e da realizzare su tutto il territorio nazionale, da tale scheda planimetrica catastale, è riportato in maniera chiara sia ancora il “Talloncino di riscontro scheda n. 10424554” sia la data di presentazione della scheda per l’appunto 11.04.1940 a firma del tecnico ing. xxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr. All.to n. 7 - Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell’immobile pignorato Napoli - Sezione CHI, Foglio 16, P.IIa 344, sub 2, Cat. A/2).”

\*\*\*\*\*

“Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l’unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all’epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità. Per il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità, tenuto conto anche dell’epoca remota di realizzazione del fabbricato. Alla luce di quanto esposto dunque, l’immobile oggetto della presente procedura risulta: • antecedente al 1935, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevede l’obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli; • antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 “Legge Fondamentale Urbanistica”, che introduceva l’adozione dei P.R.G. e l’obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d’Italia; • antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della

Legge n. 765 del 1967, nota anche come “Legge Ponte” che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt’ora vigente. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l’unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all’epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità. Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale reperita agli atti dell’N.C.E.U. (Cfr. All.to n. 7) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 10), è stato riscontrato che, l’appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, sia un aumento di superficie non residenziale consistente nella realizzazione di una balconata di mq. 4,34 lungo il prospetto sud prospiciente la Via Alabardieri, sia infine la presenza di una finestra in più posta sul prospetto ovest prospiciente il Vico II Alabardieri. Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività), S.C.I.A (segnalazioni certificata di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio. Occorre far rilevare però, che relativamente alle difformità riscontrate circa la presenza di una balconata di mq. 4,34 lungo il prospetto sud prospiciente la Via Alabardieri e la presenza di una finestra in più posta sul prospetto ovest prospiciente il Vico II Alabardieri, appaiono per caratteristiche e architettura, di antica fattura. Nello specifico si evidenzia che la balconata costituita da un’unica lastra di marmo a spessore sostenuta da mensole sagomate in ghisa pressofuso ancorate alla facciata del fabbricato, tipiche del recupero architettonico del Centro Storico di Napoli, questa tipologia di balconate è tipica dell’architettura di fine '800 che sono formate da una lastra di marmo che si regge su delle mensole (chiamate anche gattoni). La balconata infatti si estende fino al limite sinistro del portale d’ingresso del fabbricato per poi riprendere sull’altra porzione di facciata a servizio dell’altra unità immobiliare, formando in tal modo un motivo architettonico tipico dei Palazzi della zona comunemente chiamato “salva portale”, inoltre si noti come l’intera facciata sia in ottimo stato, lasciando intuire come sia stata oggetto di recenti lavori di

ristrutturazione e quindi di riqualificazione, lavori che sicuramente non si sarebbero potuti attuare se i due elementi fossero in contrasto con l'attuale Regolamento Edilizio del Comune di Napoli. Quanto invece alla finestra in più, riscontrata sul prospetto ovest prospiciente il Vicolo II Alabardieri, la stessa si ripete per tutti e 5 livelli del fabbricato, pertanto non riguarda solo l'appartamento pignorato ma bensì tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina poste su quella verticale. Probabilmente, considerata anche la remota datazione della relativa Planimetria Catastale, unico documento ufficiale da cui poter confrontare quanto realizzato all'epoca della costruzione, che si ripete, risale agli inizi dell'800, è l'attuale stato dei luoghi, l'inserimento della ulteriore finestra è stata sicuramente realizzata in tempi non recenti e per tutti gli appartamenti facenti parte della palazzina. Pensare oggi di murare tale apertura con l'eliminazione della finestra, significherebbe apportare non un beneficio architettonico al fabbricato ma bensì una disarmonia della facciata. In sostanza sarebbe oggi più difficile da un punto di vista della Normativa Edilizia vigente, eliminare l'apertura anziché chiederne come vedremo tra poco la regolarizzazione. Di seguito si riporta una foto dell'intero prospetto con indicazione della finestra. Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, non costituiscono impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate: • Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, risultano sanabili mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di Euro 5.164,00. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria

all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in Euro 10.000,00.

- La difformità riscontrata all'immobile relativamente invece alla presenza della balconata ed dell'ulteriore vano finestra, ai fini Urbanistici, non rientrando nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché la data delle ragioni di credito più vecchie per cui si procede 01/04/2008 (mutuo fondiario concesso dalla banca "....." con atto pubblico per notaio dott..... di Napoli repertorio 32143 racc. 11599), risulta essere successiva alla data del 1 ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10. Le opere in difformità però, anche in questo caso, potranno essere sanate mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di Euro 5.164,00. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale com-

plexivo di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in Euro 10.000,00.”

\*\*\*\*\*

“Il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituiscono un unico condominio denominato “Condominio ALABARDIERI, 32 SCALE A ed E - Napoli, meglio identificato fiscalmente con C.F. 94039960631...la quota di condominio ordinaria trimestrale ammonta ad Euro 56,00; allo stato ci sono quote Ordinarie e Straordinarie deliberate come da ESTRATTO CONTO allegato non pagate per un importo totale pari a Euro 12.910,63 (Cfr. All.to n. 28 – Estratto conto a debito per oneri condominiali impagati fornito dall’Amministratore)... ..sussiste controversia tra il Condominio e un terzo che rivendica la esclusiva proprietà per usucapione dei 2/3 del locale condominiale destinato ad ex alloggio del portiere presente nel fabbricato....Gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia (del 14/03/2024), ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 11 che precede, assommano a Euro 12.910,63 tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.”

Tutti i suddetti relativi costi da sostenere sono già detratti nella definizione del prezzo base e resteranno a carico dell’acquirente.

#### TITOLO DI ACQUISTO

“Alla ....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con Atto di compravendita per notaio dott. ...., pervenne dal sig. ....”, l’intera proprietà dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala “A”, censita in N.C.E.U. alla Sezione CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Z.C. 11, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. Cat. 5,0 vani, Rend. Euro 1.394,43 (Cfr. All.ti n. 8); al sig. ...., per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, con Atto di Donazione Accettazione per notaio dott....., pervenne in nuda proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni dalla sig.ra “.....”, dell’unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala “A”, censita in N.C.E.U. alla Sezione CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Z.C. 11, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. Cat. 5,0vani, Rend. Lire 1.425.000. L’usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in data ..... con decesso della sig.ra .....(Cfr. All.ti n. 17); alla sig.ra ....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, per Successione da “.....” ed ivi deceduto in data 06/04/1994 giusta denuncia di successione presen-

tata all'Ufficio Registro Successioni di Napoli al ..... (Cfr. All.ti n. 18), regolata da Testamento Olografo pubblicato da notaio dott. ...., immobile caduto in successione appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala "A", censita in N.C.E.U. alla Sezione CHI, fogl. 16, p.lla 344, sub. 2, Cat. A/2, Cons. Cat. 3,0vani (Cfr. All.ti n. 19); al sig. ...., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con Atto di compravendita per notaio dott. ...., pervenne dalla sig.ra ".....", l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32 posta al piano 1° (primo) int. 1 della scala "A", composto di tre vani, saletta, cucina e bagno, l'immobile risulta ancora infra maggiore consistenza dell'intero primo piano in Catasto Urbano alla partita 75013 Sezione CHI, fogl. 16, p.lla ex 312,/6 (oggi p.lla 344/2) Cat. A/2, Cons. Cat. 3,0 vani (Cfr. All.ti n. 20); alla sig.ra ...., oltre altri beni, l'immobile pervenne per Atto di divisione con il germano ".....", per notaio dott. ...., atto con il quale i germani procedettero alla divisione dei beni succeduti per eredità testamentaria della di lei madre "....." deceduta a Napoli in data 06/01/1955 giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Napoli al n. ...., alla Sig.ra ..... fu attribuito il quartino oggi oggetto di pignoramento (Cfr. All.ti n. 21); ai germani sigg. ...., oltre altri beni, l'immobile pervenne per Successione della di lei madre "....." deceduta a Napoli in data 06/01/1955 giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Napoli al n. .... (Cfr. All.ti n. 22), regolata da Testamento Olografo del 28/01/1954 pubblicato da notaio dott. .... (Cfr. All.ti n. 23); alla sig.ra ..... per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, l'immobile in una maggiore consistenza pervenne con Atto di acquisto per notaio dott. ...., dal sig. ".....", il quale se ne riservò l'usufrutto vita natural durante. All'art. 2° del predetto atto il costituito sig. ...., trasferisce alla Sig. ...., riservandosi l'usufrutto, intero fabbricato di cui al punto 10 della narrativa, e precisamente fabbricato in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32, composto da Scala A, B, C e D, e di cui è parte anche l'immobile oggi oggetto di pignoramento. L'usufrutto si è conso-



lidato alla nuda proprietà con decesso del sig. .... (Cfr. All.ti n. 24); al sig. ...., per il diritto proprietà per la quota di 1/1, intero fabbricato in Napoli alla Via Alabardieri civ. 32, composto da Scala A, B, C e D, e di cui è parte anche l'immobile oggi oggetto di pignoramento, pervenne per Aggiudicazione dal Tribunale di Napoli 5° sezione Civile Esecuzioni Immobiliari giusto Decreto di aggiudicazione immobili n. ...., in danno a “.....” trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. .... (Cfr. All.ti n. 25).

#### **Stato di occupazione:**

Attualmente l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

\*\*\*\*\*

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'Ing. Luigi Di Micco cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta C.T.U. deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dello stesso.

Tale relazione è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Laura Martano R.G.E. 312/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (Portale del Ministero della Giustizia), ovvero in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Alessandro Avitabile.

**Prezzo Base: €565.000,00**

**Offerta minima presentabile: €423.750,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: €20.000,00**

Per il lotto sopra descritto l'offerta minima presentabile, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo base pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso di vendita, entro le ore 12:00 del giorno 16 settembre 2024.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita ovvero il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **Cauzione**

**L'offerente deve necessariamente versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

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

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 delibazione 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 con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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;

c) 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.

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con l'indicazione del numero della procedura alle coordinate comunicate successivamente all'aggiudicazione (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.312/22”.

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

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

Qualora l’aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l’acquisto dell’immobile ai sensi dell’art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell’indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

### **Saldo spese**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario pari al quindici per cento 15% del prezzo di aggiudicazione, salva integrazione determinata dal professionista.

L’aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, previa formale istanza per iscritto, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali, anche per l’acquisto della prima casa nonché per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l’applicazione del criterio del cd. “prezzo-valore” ai fini della determinazione della base imponibile.

All’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo dispensa dell’aggiudicatario, 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 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 del decreto di trasferimento – avviene, in ogni caso, 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; 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata e/o risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L.47/1985 e s.m. e i.

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 in sede di versamento del saldo prezzo ovvero 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.

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

La proprietà del bene sarà a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

### **Offerta**

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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. All'offerta devono essere allegati:

- a) la 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. e aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – 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;
- b) 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);
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, è necessario che l'offerta: 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).

Si precisa:

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata, come detto, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, 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;

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata ossia pari almeno al 10% del prezzo offerto) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato alla lettera a);

- che il bonifico, con causale: "**Proc. Esecutiva R.G.E. n. 312/22, lotto unico, versamento cauzione**";

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica ovvero entro le ore 23.59 del 16 settembre 2024, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;

- che 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;

- che, 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;

- che 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato ovvero presso aule telematiche autorizzate. Le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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 od 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 provveda 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 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.

In ogni caso, 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.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti e che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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.

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 comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

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

### **Pubblicità**

Al presente avviso sarà dato pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente mediante:

- a) inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- c) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) A mezzo riproduzione in 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

Gli interessati a presentare offerte d’acquisto possono esaminare i beni oggetto di vendita dai 45 gg. a 5gg. prima della data fissata della vendita e cioè dal 05 luglio 2024 al 12 settembre 2024 (escluso agosto) inoltrando richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, con l’avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita potrà avvenire nel più breve tempo possibile. Maggiori informazioni, anche per la visita del cespite, potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato avv. Alessandro Avitabile sito in Napoli, alla Galleria Umberto I n°27, Tel/fax 081-19364744 (orario dalle 17:00 alle 19:00 Lun- Merc-Ven).

Napoli, 04/06/2024

Il Delegato alla vendita  
avv. Alessandro Avitabile