

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. n.267/2022** promosso da **Banca Nazionale del Lavoro spa (ora Knicks SPV srl)**

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Gabriele Montefusco**

Custode Giudiziario **Avv. Luigi Infuso** 081/8493808

Il sottoscritto **Avv. Luigi Infuso**, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Torre Annunziata, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Gabriele Montefusco con ordinanza del 31 gennaio 2024 al compimento delle attività previste dalla richiamata norma,

**AVVISA CHE**

**il giorno 14 novembre 2024 alle ore 16.00 con il prosieguo** presso il suo studio in Napoli al Viale Maria Bakunin n.106, **con termine fissato per il giorno 13 novembre 2024 alle ore 23.59 per la presentazione delle offerte** (giusto quanto meglio successivamente descritto), secondo le modalità e i termini ed alle condizioni di cui al presente avviso, avrà luogo la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, la deliberazione sulle medesime e le determinazioni consequenziali in ordine alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**  
**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Napoli alla via Chiesa a Santa Croce n.22, piano terra, composto da camera, cucina e bagno, per una superficie commerciale complessiva di 60,34 mq..

All'immobile si giunge percorrendo via Chiesa a Santa Croce fino al civico n. 22, poi attraverso un viale di accesso verso un cortile interno del fabbricato a sinistra di chi accedendo al cortile lo percorre interamente. L'ingresso all'immobile avviene attraverso due cancelli in ferro: il primo di accesso al cortile comune e il secondo alla loggia antistante l'appartamento. Dalla loggia si accede, attraverso la porta d'ingresso, all'appartamento.

Riportato nel C.F. del Comune di Napoli (NA) alla Sezione Urbana CHA, Foglio 9 particella 8 sub 8 e particella 141 sub 6 graffata, piano T, z.c. 1, cat. A/2, cl.3, vani 2,5 R.C. €303,42.

Confina a ovest con cortile, a est con altra unità immobiliare, a sud con un'altra unità immobiliare.

**PREZZO BASE euro 65.575,50** (*sessantacinquemilacinquecentosettantacinque/50*)

**OFFERTA MINIMA euro 49.181,62** (*quarantanovemilacentottantuno/62*)

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00** (*duemila/00*). La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI

#### PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita per notar Enrico Marra del 15/10/2007 rep. 61010/15422, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 del 18/10/2007 ai nn.41108/19597.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

#### SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

In merito alla legittimità urbanistica del bene, giusta relazione dell'arch. Immacolata Guarino, a cui comunque ci si riporta per tutti i necessari approfondimenti, la porzione di fabbricato di cui è parte il cespite pignorato e precisamente quella al piano terra a livello del cortile è presente nel fotogramma del volo aerofotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare del 1929, per cui si deduce che l'immobile pignorato è stato costruito prima del 1935.

Si è verificato presso gli uffici del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, che: nessuna documentazione è stata rinvenuta riguardo Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna e Pratiche di agibilità dal 1975 al 2022 e per quanto attiene la ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio non vi è alcun riscontro documentale; non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni dal 2010-2022; non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare pignorata.

Si è verificato che l'immobile pignorato:

- rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb – abitanti del parco disciplinata dagli artt. 451 e 472 delle norme di attuazione della Variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004.
- rientra nell'ambito 33 – Selva–Chiaiano disciplinato dall'art. 162;
- come risulta dalla tav. 12 è classificata: Vincoli geomorfologici per la maggiore estensione area a bassa instabilità e in piccola parte area a media-alta instabilità;
- ricade nell'area del “Parco – Metropolitano delle colline di Napoli” (DPGRC n. 392 del 14.07.2004), in piccola parte in zona B – riserva generale e per la maggiore estensione in zona C – riserva controllata e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni del D.lgs 42/2004 parte terza, art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali;

- risulta in parte classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come R4-rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 – area a suscettibilità alta all'innesco);
- rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta difformità in ordine a diversa rappresentazione grafica delle pareti e ampliamento su cortile comune.

Infatti, dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto si evidenziano difformità rispetto alla pianta catastale in ordine a una diversa inclinazione delle pareti perimetrali del cespite pignorato poste a nord e a est.

In ordine allo stato di fatto si precisa che risulta ampliamento per la presenza di una loggia antistante pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione su di una porzione estranea alla procedura esecutiva. Dall'elaborato planimetrico rinvenuto, dall'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Napoli, relativo alla sez. urb. CHA, foglio 9, p.lla 8, la zona antistante l'abitazione risulta CORTILE COMUNE

Si precisa che dalle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, l'immobile pignorato è stato identificato in Mappali Terreni Correlati, Comune Napoli al foglio 50 particella 12.

Si precisa che l'immobile pignorato identificato al catasto fabbricati alla sez. urb. CHA, foglio 9 p.lla 8 sub 8 – p.lla 141 sub 6 (graffate), z.c.1, PT, cat. A/2, cl.3, vani 2,5, con RCE 303,42, deriva dalla fusione delle originarie p.lle 8/1 e 141, poi definite con p.lla 8 sub 7 – p.lla 141 sub 1 (graffate), e dal ripristino della situazione originaria mediante divisione che ha definito: p.lla 8/8 – 141/6 (graffate) e p.lla 8/9 – 141/7 (graffate).

Il Professionista delegato

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Luigi Infuso.

### **OFFERTA**

Salvo quanto di seguito descritto, **si precisa ed avverte che 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.**

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.** L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e distintamente del bollo (dell'importo di euro 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà 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 ricercherà 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 selezionerà il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** L'offerta dovrà contenere:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), 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). A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive (digitalmente) l'offerta. Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi gli Avvocati che hanno agito per persona da nominare, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione dovranno dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta depositando la procura, che dovrà essere necessariamente in forma notarile e avente data anteriore

a quella fissata per l'esame delle offerte; in difetto, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art.569 comma 3° c.p.c., non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), nonché 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.

**3. ALLEGATI DELL'OFFERTA.** All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è 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 il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura o 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 al soggetto che effettua l'offerta.

**4. SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA.** In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di

aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati – entro e non oltre il **giorno 13 novembre 2024 alle ore 23.59** – all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato **luigi.infuso@forotorre.it**;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

5. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**. Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non partecipi all'udienza telematica fissata per la vendita.

6. **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate; le offerte comunque non conformi alle prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita.

### **CAUZIONE**

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

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.267/2022 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 l’udienza di vendita telematica, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

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

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

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

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L’esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.doauction.it](http://www.doauction.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Luigi Infuso, sito in Napoli al Viale Maria Bakunin n.106, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al

momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

1) **In caso di presentazione di unica offerta valida**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.: - se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta salvo che: il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale, e in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione; ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) **In caso di presentazione di più offerte valide**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con **modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

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

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



- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

**- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 16 novembre 2024.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore)**.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Al riguardo si precisa che:

- 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.

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.

**3) Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato, ove siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base sopra indicato, non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo,

priorità temporale nel deposito dell'offerta.

## **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

All'esito di quanto sopra, il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione presentata per sé ovvero per persona da nominare (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

Il Professionista Delegato

### **DETERMINA**

le seguenti modalità e termini per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

1. In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. In ogni caso il termine non è soggetto alla sospensione feriale dei termini.
2. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative: a) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale, le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale Napoli Proc. Esec. Imm. n. 267/2022 R.G.E.”.
3. L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.
4. In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa.
5. Nello stesso termine per il versamento del saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare – con le medesime modalità indicate al precedente punto 2. per il versamento del saldo prezzo – un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, ovvero il diverso importo da determinarsi a cura del professionista in relazione all'importo concretamente dovuto.
6. Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 01/09/1993 n.385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia),

l'aggiudicatario, ove ne ricorrano le condizioni di legge, potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento come in precedenza indicato al professionista delegato, il quale successivamente 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, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993.

Il Professionista Delegato

### **FA ESPRESSO AVVISO E RENDE NOTO**

- a) che, se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà ad una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo di riferimento);
- b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- c) che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- e) che 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; nel caso l'immobile fosse occupato dal debitore non si potrà dare corso alla liberazione prima che siano decorsi sessanta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento;

- f) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, che ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile;
- g) che l'aggiudicatario, 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 successive modifiche.
- h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i) che maggiori informazioni sulla procedura e sulla vendita possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale (o dal custode giudiziario indicato) a chiunque vi abbia interesse;
- l) che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il Custode Giudiziario (Avv. Luigi Infuso 081/8493808), con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che, inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile;
- m) che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli al Viale Maria Bakunin n.106.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it Idealista.it e Bakeca.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- pubblicazione della ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, con le allegate foto e planimetrie, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza

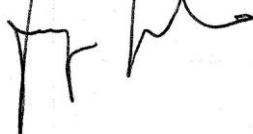
del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti del procedimento e sarà depositata copia nel fascicolo telematico.

Napoli, li 29/07/2024

Il Professionista delegato

**Avv. Luigi Infuso**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Infuso', written over the printed name.