

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Esecuzioni Immobiliari  
Quinta Sezione Civile**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 75 - 2024** del Tribunale di Napoli

Giudice dell'esecuzione dott. Mario Ciccarelli

Professionista delegato avv. Francesco Ferrante

\*\*\*\*\*

L'avv. Francesco Ferrante, con studio in Napoli alla Via Ugo Niutta n. 4, tel. 0815787154, cell. 3389812260, email avv.fferrante@gmail.com, pec francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.it, custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita, giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. di cui all'ordinanza del G.E.; letti gli atti della procedura esecutiva recante R.G.E. 75/2024 contro *omissis*,

**A V V I S A**

che il giorno **17 DICEMBRE 2024 alle ore 16,00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla via Ugo Niutta n. 4, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

**Si precisa che:**

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 16 dicembre 2024;**

(b).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;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di

ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

### **BENE IN VENDITA - NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

LOTTO UNICO:

**Piena ed intera proprietà di due appartamenti adiacenti, fusi in un'unica unità abitativa – ubicato in Napoli, alla via Corso San Giovanni A Teduccio 873, scala Unica, piano 2, composto da appartamenti sub 10 e sub 13. L'appartamento sub 10 è riportato nel NCEU del comune di Napoli alla partita 21114 – Sez SGO al foglio 5, p.lla 60 sub. 10, cat. A5, cl 2, rend 56,81; l'appartamento sub 13 è riportato nel NCEU del comune di Napoli alla Sez SGO al foglio 5, p.lla 60, sub 13, cat A/4, rend 49,58.**

**La superficie commerciale totale dell'appartamento sub 10 fuso con sub 13 è pari a 82 mq (compreso il soppalco nella sua interezza e i balconi per quota parte del 25%) mentre la superficie utile è pari a 63,00 mq. La superficie commerciale del sub 10 è pari a mq 46,00 , mentre la superficie commerciale del sub 13 è pari a mq 36,00 - la superficie utile netta della sub 10 è pari a mq 36,70 mq mentre la superficie utile netta del sub 13 è pari a mq 26,30 mq. L'altezza dell'appartamento è pari a 3,65 m , tale altezza si riduce a soli metri 2.30 nel bagno dove nella parte superiore è stato ricavato un soppalco deposito. Lo stato di conservazione del cespite è buono.**

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO: L'immobile è occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.**

**VI E' AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

**SITUAZIONE URBANISTICA**

**Come da relazione in atti, l'esperto estimatore, tra l'altro, dichiara:**

**" Dalle verifiche effettuate, l'edificio in cui sono collocati gli immobili di cui alla presente relazione è sito In Napoli alla via Corso San Giovanni a Teduccio n° 873 - il tutto meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla SEZ SGO al Foglio 5 Part 60 sub 10 e sub 13. L'edificio è ubicato in zona omogenea “ A ” – Centro**

**Storico - del Piano Regolatore Generale del comune di Napoli** (vedi allegato 6).

**L'edificio dove sono collocati gli appartamenti pignorati è classificato come unità edilizia di recente formazione** (vedi allegato 6– norme tecniche d'attuazione - classificazione tipologica centro storico art. 124) **questa denominazione non sta ad indicare un edificio moderno, di nuova costruzione, ma nel caso specifico siamo di fronte a un edificio storico che nel secondo dopoguerra è stato oggetto di ristrutturazione edilizia anche senza demolizione o sostituzione integrale dei precedenti corpi di fabbrica. La planimetria dell'edificio così com'è a tutt'oggi è riportata già nel mappale catastale di Impianto del 1894 - nominato SGO Foglio 5** (vedi allegato 1). **La planimetria del sub 10 oggi pignorato di vecchia data è anch'essa risalente all'impianto, non esistono planimetrie aggiornate** (vedi allegato 1). **La planimetria del sub 13 è datata 21/05/2002** il sub 13 deriva dalla soppressione e frazionamento dell'ex sub 9 avvenuta sempre il 21/05/2002, la planimetria del sub 9 oggi soppresso di vecchia data è anch'essa risalente all'impianto (vedi allegato 1). Vista la particolarità dell'edificio ho comunque verificato, presso i preposti uffici comunali se risulta una qualche concessione/licenza edilizia, per i lavori di ristrutturazione edilizia del dopoguerra, indicando nella richiesta tutti i nominativi dei proprietari precedenti, ma il comune non riesce a risalire ad eventuali titoli edilizi. Ho cercato andando a leggere a ritroso gli atti notarili di più antica provenienza informazioni in merito ai lavori effettuati nel secondo dopoguerra, ma non ho trovato riferimento a titoli edilizi, unica informazione rinvenuta leggendo gli atti del Notaio Pasolini Italo (uno del 18/01/1983 Repertorio 150745 e l'altro del 05/07/1979 repertorio 132349) è che l'edificio in cui sono gli immobili pignorati nel 1936 è stato venduto all'asta al signor ..... in data 05/06/1936 con sentenza della V sez civile del tribunale di Napoli. Non ho poi richiesto la sentenza perché essendo antecedente al periodo del secondo dopoguerra in cui furono effettuati i lavori di ristrutturazione edilizia non poteva riportare estremi di eventuali titoli autorizzativi. Presso l'ufficio condono edilizio comunale non risultano pratiche né per le unità immobiliari pignorate né per altre unità immobiliari presenti nello stesso edificio. Trattandosi di immobile storico, oggetto poi, nel secondo dopoguerra di

ristrutturazione edilizia non si rileva l'esistenza di Licenza o Concessione Edilizia – Non risultano presso l'ufficio tecnico comunale *pratiche DIA SCIA/CIL inoltrate dal 2010 al 2024* Non si riscontrano quindi per gli immobili pignorati *pratiche edilizie che vadano a legittimare l'intervento di fusione tra il sub 10 e il sub 13 e la diversa distribuzione degli ambienti interni* . **Non si riscontra l'esistenza di dichiarazione di agibilità** (vedi allegato 6). Nel corso del sopralluogo è emerso che gli immobili oggetto della procedura sono adibiti a civile abitazione il tutto è conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale e con quanto censito presso gli uffici catastali . Gli appartamenti accatastati come singole unità immobiliari sono nella realtà fuse sul piano fisico in un'unica unità immobiliare, solo dalla più recente planimetria del sub 13 si evince un vano di passaggio/intercomunicazione tra questo e il sub 10 anche esso pignorato, la vecchia planimetria del sub 10 non riporta invece il vano di passaggio/intercomunicazione tra questo e il sub 13. La distribuzione degli ambienti interni è stata completamente modificata (vedi planimetrie allegato 8). Per le modifiche interne effettuate, non riscontrandosi l'esistenza di pratiche edilizie *DIA SCIA/CIL assentite inoltrate per le unità abitative pignorate, è possibile sanare la diversa distribuzione degli ambienti interni e la fusione* . Non essendo stata in alcun modo rispettata la normativa che consente in determinate occasioni la realizzazione di piccoli soppalchi, *il soppalco realizzato sopra al bagno del sub 10 è abusivo e non sanabile come abusivo e non sanabile è l'ampliamento del preesistente balcone sempre del sub 10, andrà inoltre chiusa la finestra del bagno* . Non coincidendo la situazione catastale, all'esistente e non essendo mai stato rilasciato dal comune alcun titolo edilizio per autorizzare tutto quanto realizzato, per sanare i lavori effettuati negli immobili pignorati, **è necessario, procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria** che dovrà ottenere preventivamente l'assenso del Genio Civile per le modifiche apportate al muro portante, La SCIA andrà a **sanare la sola diversa distribuzione degli spazi interni e la fusione, parallelamente si dovrà procedere all'abbattimento soppalco deposito , provvedere al ripristino delle dimensioni originarie del balcone e provvedere alla chiusura della finestra del bagno**. Per presentare la SCIA in sanatoria , sanare la diversa distribuzione degli spazi interni ,

procedere al ripristino delle originarie dimensioni del balcone , demolire il piccolo soppalco realizzato, chiudere la finestra del bagno e infine procedere alla regolarizzazione catastale, sarà necessaria una spesa di circa € 12.000 compreso il compenso del tecnico che seguirà la pratica. "

**Per quant'altro, ci si riporta alla relazione dell'esperto estimatore ed alla relazione notarile in atti.**

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 50.000,00 (Cinquantamila/00);**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:**

**EURO 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00);**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti:**

**EURO 2.000,00 (duemila/00).**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

#### **PROVENIENZA**

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Napoli in Corso San Giovanni a Teduccio n. 873 distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SGO foglio 5, particella 60 sub. 10 natura A5 di 2,5 vani e particella 60 sub. 113 natura A4 di 2 vani, è pervenuta al signor ....., dalla signora ..... in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 05.05.2006 repertorio n. 93039, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 09.05.2006 ai nn. 19841 registro generale e 9075 registro particolare.

Alla sig.ra ..... in regime di separazione di beni, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli al Corso S. Giovanni a Teduccio n. 873 distinta al Catasto Fabbricati alla sezione Urbana SGO foglio 5 particella 60 sub. 13 natura A4 di 2 vani al piano 2, è pervenuta dal sig. .... in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Raffaele Caravaglios di San Giorgio a Cremano dell'08.10.2002 repertorio n. 35338, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 31.10.2002 ai nn. 28975 registro generale e 20969 registro particolare.

Alla stessa signora ..... in regime di separazione di beni, l'appartamento in

Napoli al Corso S. Giovanni a Teduccio n. 873 al secondo piano, interno n. 32 composto di un vano e accessori, riportato nel NCEU alla Sezione Urbana SGO foglio 5 particella 60 sub. 10 natura A4 di 2,5 vani al piano 2, è pervenuta dai ....., con l'atto di compravendita per notar Italo Pasolini del 02.05.1990 repertorio n. 216431, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 15.05.1990 ai nn. 10659 registro generale e 71126 registro particolare.

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

Il gestore della vendita telematica è la società: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.;  
Il portale del gestore della vendita telematica è **il sito internet: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Ferrante**.

#### **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.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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 ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015.

Nel particolare:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

### **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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita 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 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, 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

#### **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;

oppure:

(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 allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.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.

### **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 bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT24E0326822300052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 75/2024 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;

-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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 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 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di

vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- 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 ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

1) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente atto di avviso);

2) 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:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); (b) in caso di mancanza di rilanci: i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

3) il professionista delegato 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

i) 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);

ii) in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

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

-inviterà 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 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;

-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, il giorno 19.12.2024;

#### **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);

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

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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 formulate 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.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 75-2024" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo dovranno essere rilasciate – per atto scritto da consegnarsi nelle mani del professionista delegato – le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a

cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 74 / 2024” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all’esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell’aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L’aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario comunichi l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespite (se già non avvenuta).

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti vanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.)

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (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 anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà: 1) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Francesco Ferrante, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- 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.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;
- 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 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;

d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Francesco Ferrante, sito in Napoli (80128) alla Via Ugo Niutta n. 4 - tel 0815787154 - cell 3389812260 - email avv.fferrante@gmail.com.

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

02.09.2024

Il professionista delegato

Avv. Francesco Ferrante