

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 364/2022**  
**G.E. DOTT.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta dott.ssa Erika Capobianco, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, C.F. CPBRKE83L67F839K, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 07/05/2024 del G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo, nella procedura esecutiva n. 364/2022 R.G.E.,

**AVVISA**

Che **il giorno 14/01/2025 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Ottavio Caiazzo n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA con rilanci plurimi** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di n. 3 unità immobiliari a destinazione laboratorio, C/3 (laboratori per arti e mestieri), attualmente accorpate in un unico ambiente rettangolare, dotato di un soppalco, con una superficie commerciale di 78 mq circa, site in Napoli alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 28B, 28C, 28D, piano terra.

Il bene confina a Nord in parte con strada laterale con ingresso dal civico 28 e in parte con U.I. sub. 1 stessa proprietà, a Est e a Sud con spazio scoperto di proprietà aliena, a Ovest con U.I. sub. 25 stessa proprietà.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Gaetano Amodio.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui al **Lotto uno** è riportata nel NCEU del Comune di Napoli in C.F. rispettivamente:

- alla sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub 2, cat. C/3, rendita catastale 142,54,
- alla sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub 3, cat. C/3, rendita catastale 142,54,
- alla sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub 4, cat. C/3, rendita catastale 142,54

**PROVENIENZA**

L'immobile di cui al **Lotto uno** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 25/05/2011 repertorio n. 14121 raccolta n. 6984 trascritto in data 8/6/2011 ai nn. 16214/11355.

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Il fabbricato su cui insistono i beni di cui al **lotto uno** è stato edificato ante 1935, pertanto, è legittimo sotto il profilo urbanistico.

Dal confronto tra le planimetrie catastali attuali e lo stato dei luoghi l'esperto stimatore ha rilevato alcune difformità. In particolare, la fusione dei sub. 2-3-4 in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie, la realizzazione di un soppalco al quale si accede mediante una scala di metallo, l'apertura di n. 3 finestre prospicienti lo spazio scoperto confinante con proprietà aliena e la chiusura di un vano porta.

Si precisa che non risultano pratiche edilizie per la realizzazione di tali difformità e che la fusione dei sub. 2-3-4 **può essere sanata** mediante opportuna pratica edilizia, mentre, le aperture delle 3 finestre devono essere chiuse, il soppalco deve essere rimosso, inoltre, sarà necessario realizzare un vano wc di cui l'immobile è privo.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Gaetano Amodio.

### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al lotto 1 è occupato *sine titulo* (l'occupante versa indennità di occupazione di 300 euro mensili).

Si precisa 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 dello stesso, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

#### LOTTO UNO

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO UNO è fissato in **euro 38.250,00** (dicesi euro trentottomiladuecentocinquanta/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 28.687,50** dicesi euro ventottomilaseicentottantasette/50).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **2.000,00** (euro duemila/00).

\*\*\*

#### LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione negozio, C/1 (negozio e botteghe), sita in Napoli, alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31 piano T-S1. L'accesso all'immobile al piano T avviene dall'ingresso al civico 31 di Via Santa Maria Delle Grazie a Loreto, tuttavia, all'interno dell'immobile non vi sono scale o botole con il sottostante piano interrato al quale si accede attraverso un'ampia botola posta in un'altra unità immobiliare, fronte strada, di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento.

Il piano terra è composto da n. 4 stanze, un piccolo disimpegno e un piccolo locale bagno; in particolare, la stanza n. 1, cui si accede dal civico 31 e dalla stanza n. 2, presenta una superficie utile di circa 15,65 mq; la stanza n. 2, cui si accede dalla stanza n. 1 e dalla stanza n. 3, presenta una superficie utile di circa 16,00 mq; la stanza n. 3, cui si accede dalla stanza n. 2 e dalla stanza n. 4, presenta una superficie utile di circa 19,40 mq, infine, la stanza n. 4, cui si accede dalla stanza n. 3, presenta una superficie utile di circa 23,70 mq.

Il piano seminterrato è composto da quattro ambienti (indicati nella perizia dell'esperto stimatore come stanza n. 5 – 6 – 7 – 8); **risulta accorpato un quinto ambiente di proprietà aliena non oggetto di pignoramento al quale si può accedere esclusivamente dal piano interrato del bene oggetto di pignoramento.** Si precisa che nel piano seminterrato nell'ambiente indicato in perizia come stanza n. 7 è presente un pozzo di acqua con una pompa di sollevamento al fine di gestire le fuoriuscite di acqua che si verificano in concomitanza di eventi meteorici, pertanto, in assenza di impiantistica dedicata allo smaltimento delle acque in risalita dalla falda, la probabilità di allagamento dei locali interrati è un'eventualità sempre presente.

I due piani formati il lotto 2 sommano una superficie commerciale di 120 mq circa.

Il bene confina a nord in parte con androne e corpo scala, in parte con altre u.i. prop. aliena e in parte con strada avente accesso dal civico 28; a est in parte con strada avente accesso dal civico 28 e in parte con altra u.i. sub. 2, 3, 4 stessa prop.; a sud con altra u.i. di prop. aliena, a ovest in parte con via santa Maria delle grazie a

Loreto, in parte con altra u.i.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Gaetano Amodio.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui al **Lotto due** è riportato nel NCEU del Comune di Napoli in C.F. alla sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub 25, cat. C/1, rendita catastale 1.842,20.

#### PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto due** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 25/05/2011 repertorio n. 14121 raccolta n. 6984 trascritto in data 8/6/2011 ai nn. 16214/11355.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato su cui insistono i beni di cui al **lotto due** è stato edificato ante 1935, pertanto, è legittimo sotto il profilo urbanistico.

In merito alle difformità riscontrate dal CTU nominato è bene precisare che l'attuale sub. 25 trae origine dalla fusione degli ex sub. 5 e 7 oggi soppressi.

Dal confronto tra il grafico dell'attuale stato dei luoghi e quanto desunto dallo "schizzo" della planimetria dell'ex sub. 5 e dalla descrizione dell'ex sub. 7 (entrambi contenuti nei relativi Mod. 5 del 1946) l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- fusione dell'ex sub. 5 con l'ex. sub. 7 mediante l'apertura di un vano porta e chiusura dell'originario ingresso all'ex sub. 5;
- chiusura della botola per accedere al livello S1, rappresentata nelle planimetrie catastali (del 1984 e del 2009) nella stanza 1 e realizzazione dell'accesso al livello sotto strada attraverso un'ampia botola posta in un'altra unità immobiliare di proprietà aliena,
- è presente al piano S1 un ambiente presumibilmente di proprietà aliena e al quale si può accedere esclusivamente dal piano interrato del bene oggetto di pignoramento.

Si precisa che non risultano pratiche edilizie per la realizzazione di tali difformità e al fine di regolarizzare il bene identificato dal **lotto due** sarà necessario sanare la suddetta fusione, riaprire la porta di ingresso verso la strada laterale e la botola per accedere al piano S1 attraverso le opportune pratiche edilizie.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore arch. Gaetano Amodio.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui lotti uno e due sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 04/07/2011 - Registro Particolare 3080, Registro Generale 19071, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo repertorio 14245/7075 del 30/06/2011;
- 2) Iscrizione del 03/12/2021 - Registro Particolare 4993, Registro Generale 36204, di ipoteca della riscossione derivante da accertamento esecutivo repertorio 5927/7121 del 02/12/2021,
- 3) Trascrizione del 11/07/2022 - Registro Particolare 15740 Registro Generale 20890, di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli, Repertorio 13856 del 15/06/2022.

#### MANUTENZIONE E ONERI CONDOMINIALI

I beni identificati dal LOTTO UNO vertono in uno stato di manutenzione mediocre presentando dei fenomeni di infiltrazione derivanti dal terrazzo di copertura sovrastante.

Per il bene identificato dal LOTTO DUE verte in uno stato di manutenzione mediocre, in particolare, si precisa quanto segue per alcune delle stanze site al piano terra:

- Stanza n. 3-4 presentano porzioni fessurate e al limite del distacco;
- Stanza n. 2 i tavelloni della relativa porzione di solaio si presentano danneggiati, si segnala che il G.E. con provvedimento del 23/05/2024 ha autorizzato le opere di messa in sicurezza dei suddetti tavelloni che la ditta incaricata ha attuato.

Al piano S1 sono stati rinvenuti n. 2 pozzi d'acqua con copertura a quota del piano di calpestio, di cui uno ricadente nell'immobile oggetto di pignoramento. all'interno di detti pozzi sono state rinvenute pompe sommerse di sollevamento in quanto come riferito dall'occupante, periodicamente, si verificano allagamenti in occasione di fenomeni metereologici.

Entrambi i lotti uno e due ricadono in una gestione condominiale e le quote ordinarie di tutti i beni pignorati ammontano ad euro 159,48/annue; per maggiori notizie sugli insoluti si consiglia di chiedere al custode giudiziario aggiornamenti in merito, il tutto ai fini della coobbligazione ex art. 63 disp. att. cpc. (attualmente vi sono insoluti per gli anni 2022/2023 per euro 247,00).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il piano terra del lotto due è libero, mentre, il piano S1 è occupato *sine titulo*.

Si precisa 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 dello stesso, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

##### **LOTTO DUE**

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO DUE è fissato in **euro 96.000,00** (dicesi euro novantaseimila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 72.000,00** (settantaduemila/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00** (euro cinquemila/00).

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.R.L. che opera sul portale **www.doauction.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 13/01/2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche 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 delle vendite **www.doauction.it** previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara; all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle e condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

**IT 67 F 03268 04607 052737800863**

intestato a Edicom Servizi Srl

causale: Proc. Esecutiva n. 364/2022 R.G.E., lotto ...., versamento cauzione

- 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 successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;

- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura private autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovrà essere 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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 telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informative automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: [erika.capobianco@odcecnapoli.it](mailto:erika.capobianco@odcecnapoli.it).

Invece, 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. 32/2015, 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.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 67 F 03268 04607 052737800863**

intestato a Edicom Servizi Srl

causale: Proc. Esecutiva n. 364/2022 R.G.E., lotto ..., versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle

somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno 13/01/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.doauction.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 sito **www.doauction.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**14/01/2025, ore 10,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.doauction.it**.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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 e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (cioè, alle ore 11.00 del 16/01/2025)**. 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**

**successive alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), cioè il **17/01/2025**.

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

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la Migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

#### CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

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

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di



primo grado sull'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, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicate nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto **che verrà indicato dal professionista delegato** con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva n. 364/2022*.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo Prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20%** del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espresso dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

#### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria, catastale nella misura prevista dalla legge.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

a) inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,

b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti [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 del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la

descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria, nonché link per i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.napoli.giustizia.it](http://www.tribunale.napoli.giustizia.it),

d) invio almeno 20 venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Posta target a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

#### PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e non può essere resa nota a persona diversa dal custode - Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazzo n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: [esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it](mailto:esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it).

Napoli, 29/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott.ssa Erika Capobianco*

