

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

**ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

**Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 233/2022**

**G.E. Dott. Maria Ludovica Russo,**

La sottoscritta dott. Carmen Padula, domiciliata per la carica presso il proprio studio sito in Napoli Via M. Schipa n.61- Parco Arata, quale professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato, oggetto della presente procedura,

- vista l'ordinanza di delega del 03/07/2024, emessa dal G.E. Dott. Maria Ludovica Russo,
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- viste le modifiche apportate dalla Legge n. 132/15;

**A V V I S A**

che il giorno 11/02/2025 alle ore 10:00 (LOTTO 1) ed alle ore 10:30 (LOTTO 2) si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**

dei beni immobili di seguito descritti:

- **LOTTO UNO:** piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via dell'Epomeo n. 254 terzo piano Sc. B, composto da ingresso, living (salone doppio), disimpegno, cucina abitabile, due bagni e due vani, sono parti integranti dello stesso la veranda e il balcone.

Il tutto per una superficie utile di mq. 92,79 (inclusa la veranda), superficie commerciale mq 104 con balconi di circa 12,65 mq.

L'appartamento è distinto in NCEU del comune di Napoli alla sez. SOC al Fg. n. 5, P.Illa 218, sub.27, Cat. A/3, z.c. 5 Classe 3, vani 5,5 r.c. € 695,93.

Confini: a Sud-ovest con vano scala, pianerottolo di accesso, ascensore e appartamento avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale, a Sud-est con strada privata (area di pertinenza del fabbricato), a Nord Est con discesa garage.

**Prezzo base: € 203.000,00** (euro duecentotremila/00)

Rilancio minimo : € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

**Offerta Minima: € 152.250,00** (euro centocinquantaduemiladuecentocinquanta/00)

Stato manutentivo: L'appartamento è in discrete condizioni conservative;

Stato di occupazione: Il cespite è occupato dall'esecutata disabile e da suo fratello;

Conformità catastale e regolarità edilizia: il fabbricato di cui fa parte il bene di cui al lotto uno è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 359 del 11/04/1964. Non risulta la licenza di abitabilità e si

sono riscontrate le seguenti difformità:

- incremento volumetrico sul fronte posteriore e trasformazione del terrazzo in veranda;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- incremento di altezza, rientrando nella tolleranza del 2%;
- diverso frazionamento al piano delle due unità abitative attigue;
- realizzazione di un finestrino sul prospetto laterale.

Non sono state rinvenute istanze di condono, si segnala che l'immobile, rimane caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, l'immobile non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per le variazioni interne che restano non sanabili per le difformità volumetriche riscontrate e quelle prospettive.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 28/03/1996, rep. 14619, trascritto il 5/04/1996, ai nn.6581/4585, con il quale la nuda proprietà dei beni, veniva venduta, al coniuge, riservandosi il venditore l'usufrutto vitalizio. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è poi avvenuto a seguito del decesso dell'usufruttuario, verificatosi a Napoli il 21/05/2008,

Il suddetto bene in vendita, risulta più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto estimatore in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

- **LOTTO DUE:** piena ed intera proprietà del box-auto sito in Napoli, alla via dell'Epomeo n. 278, dislocato al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile dalla rampa di adduzione che si diparte dal cancello attiguo al fabbricato, è munito di una serranda di accesso basculante, è pavimentato.

E' stata cambiata la destinazione d'uso: da cantinola a garage.

Superficie calpestabile mq. 25,19, commerciale mq 27,44.

L'immobile è distinto in NCEU del comune di Napoli alla sez. SOC al Fg. n. 5, P.Illa 756, sub.38, Cat. C/6, z.c. 5, Classe 7, mq.24, r.c. 163,61.

Confini: a Ovest con terrapieno viale condominiale, a Sud con box-auto interno 14 e a Est con area di accesso comune.

**Prezzo base: € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).**

Rilancio minimo : € 1.000,00 (euro mille/00)

**Offerta Minima: € 33.750,00 (euro trentatremilasettecentocinquanta/00)**

Stato manutentivo: è sufficiente.

Stato di occupazione: Il cespite è nella disponibilità dell'esecutata.

Conformità catastale e regolarità edilizia: il fabbricato di cui fa parte il bene di cui al lotto due è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 337 del 12/08/1967. Si precisa che, non risulta la licenza di

abitabilità e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione al piano dei box;
- realizzazione di un finestrino alto sul retro;
- cambio di destinazione d'uso: da cantinola a garage;
- incremento volumetrico: altezza interna rinvenuta ml. 3.12 in luogo di 2.50.

Non sono state rinvenute istanze di condono, si segnala che l'immobile rimane caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, l'immobile non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per la diversa dislocazione dei box, per il cambio di destinazione d'uso, per le difformità volumetriche riscontrate che restano non sanabili.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 28/03/1996, rep. 14619, trascritto, il 5/04/1996, ai nn.6581/4585, con il quale la nuda proprietà dei beni veniva venduta al coniuge, riservandosi il venditore l'usufrutto vitalizio. Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà è poi avvenuto a seguito del decesso dell'usufruttuario, verificatosi a Napoli il 21/05/2008.

Il suddetto bene in vendita, risulta più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto estimatore in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**TERMINE FORMULAZIONE OFFERTE LOTTO 1 E LOTTO 2: 10/02/2025 ore 23:59**

**DATA DELLA VENDITA LOTTO 1: 11/02/2025 ore 10:00**

**DATA DELLA VENDITA LOTTO 2: 11/02/2025 ore 10:30**

Il giorno 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 della presente avviso.

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.

In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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 e devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

**Cauzione**

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

#### ***Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte***

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte nel caso di:

#### **A) UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

In caso di un'unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nella presente, la stessa è senz'altro accolta;  
-se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, fino al detto limite di un quarto, il professionista delegato valuterà se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **B) PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);  
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

sarà individuata la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- i) maggior importo del prezzo offerto;
- ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

### ***Saldo prezzo***

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale i cui dati saranno comunicati dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al "Tribunale Napoli lotto n. .... proc. n. 233/2022 R.G.E." ;

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

### ***Saldo spese***

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

### ***Regime della vendita***

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

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

## **2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società ASTALEGALE.NET S.p.A.;

- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta dott.ssa Carmen Padula.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere e precisamente:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza,

un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere allegati oltre alla copia fotostatica del documento di identità dell'offerente in corso di validità:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

**IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

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

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

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

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

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati siano 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 (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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata "carmen.padula@odcecnapoli.it". Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### ***Cauzione***

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 233/2022 R.G.E., lotto n. ....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 gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.



In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

### ***Esame delle offerte***

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo 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 posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

### ***Gara tra gli offerenti***

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad € 5.000 per il lotto uno ed € 1.000 per il lotto due;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- inizierà nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- terminerà alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia ha avviato la gara.

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

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

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

#### ***Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione***

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

### **3. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, la stessa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

## **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. verrà eseguita mediante pubblicazione del presente avviso e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno settanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, pubblicazione 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 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeca, nonché alla distribuzione di numero 500 volantini presso gli edifici limitrofi, almeno venti giorni prima.

Il fascicolo della vendita è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli e, in copia, presso lo studio del custode e professionista delegato, Dott. Carmen Padula, in Napoli alla Via M. Schipa n. 61 – Parco Arata (giorni dispari ore 16.30-18.30) potranno essere assunte maggiori informazioni, previo appuntamento, anche per la visione dell'immobile.

Contatti: tel. 081680024 - Pec: [carmen.padula@odcecnapoli.it](mailto:carmen.padula@odcecnapoli.it).

**Il professionista delegato**

**Dott. Carmen Padula**

