

Studio Legale  
Avv. Giovanni Folchino  
Via Tommaso Caravita n. 10  
80134 NAPOLI  
Tel./Fax 081.5513524-081.5511930

TRIBUNALE DI NAPOLI  
Sez. V Procedura n. 627/2023 R.G.E.  
G.E. Dr. Gabriele Montefusco

#### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avvocato Giovanni Folchino**, c.f. FLCGNN75L12F839S, pec: giovannifolchino@avvocatinapoli.legalmail.it, con studio in Napoli alla Via Tommaso Caravita n. 10, delegato alle operazioni vendita nella procedura n. 627/2023 RGE, giusto provvedimento del 1 ottobre 2024 - Tribunale di Napoli Sez. V, Giudice Dr. Montefusco, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

#### RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Avvocato Delegato, il giorno **25 (venticinque) febbraio 2025 (duemilaventicinque)**, alle ore **13:00** presso il suo studio in Napoli, alla Via Tommaso Caravita n.10, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà dei lotti immobiliari di seguito descritti alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### IMMOBILI

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio dell'Arch. Roberto Tribuzio depositata in atti, alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e [astegiudiziarie.it](https://astegiudiziarie.it).

#### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli Via Antonio Cinque n.13 ( in catasto Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B), identificato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: Sez. CHA, foglio 7, particella 386, sub. 7, sup. totale mq. 107, p. III, cat. A/2, cl. 2, z.c. 1, vani 5, piano 3, int. 7, r.c. euro 516,46.

STATO DI POSSESSO: Occupato da uno dei debitori eseguiti in virtù di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare regolarmente trascritto.

ONERI CONDOMINIALI: Allo stato non risultano oneri condominiali insoluti.

\*\*\*\*\*

Circa lo stato dei luoghi, ci si riporta alle osservazioni rese dal CTU nel proprio elaborato peritale ed in particolare si evidenzia che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Immobile privo di titolo abilitativo e agibilità. Vi è pratica di condono; versata oblazione. Vi è vincolo paesaggistico.

Quantificati costi per ottenimento concessione edilizia, agibilità, impatto paesaggistico e "Cila in sanatoria" per diversa distribuzione spazi interni.

I relativi costi per la regolarizzazione sono stati quantificati e portati in detrazione dal CTU nella stima finale del cespite.

Per quanto attiene la provenienza garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento; viceversa per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli insistenti sul cespite, si segnala iscrizione ipotecaria volontario e trascrizione di pignoramento che ha dato origine alla presente procedura.

#### PREZZO DI RIFERIMENTO

Valore di asta:

Prezzo base d'asta ribassato: Euro 208.000,00 (Duecentoottomila/00).

Offerta minima: Euro 156.000,00 (Centocinquantaseimila/00).

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 3.000,00 (Tremila/00).

\*\*\*\*\*

#### MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società Aste Giudiziarie inLinea S.p.a.;

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

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avvocato Giovanni Folchino.

#### 1) OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

**Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

- Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail).
- Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail) e 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 legale tutore), e contatti.
- Elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente.
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento 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.
- Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

## ALLEGATI ALL'OFFERTA:

- 2) Fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale dell'offerente.
- 3) Documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.
- 4) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- 5) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- 6) Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- 7) 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 visura camerale aggiornata.

8) Se l'offerta sia 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.

#### 9) PRESENTAZIONE OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

**Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.**

**Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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).**

Si precisa che secondo 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, co. 4, D.M. n.32/15.

L'offerta ed i relativi documenti 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 le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- Esclusivamente 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato [giovannifolchino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannifolchino@avvocatinapoli.legalmail.it).

- Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende

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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### 10) CAUZIONE

L'importo della cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443 con causale Proc. Esec. 627/2023 RGE versamento cauzione.**

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta ovvero entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Si precisa che:

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni), l'offerta sarà considerata inammissibile.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

#### 11) AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- a. Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- b. Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- c. Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it.
- d. 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a. se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;
- b. se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a. in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;
- b. in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione presentata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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.

#### 14) SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si farà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al cedente fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc, previa precisazione

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

#### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio dell'Avvocato Giovanni Folchino in Napoli alla Via Tommaso Caravita n. 10 (tel 081-5511930 mail: avvgiofolchino@libero.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it), oltre all'invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. di 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile posto in vendita.

Napoli, 11 novembre 2024.

**Il Delegato**

**Avv. Giovanni Folchino**