

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE V

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 223/2024 del Tribunale di Napoli
- Giudice dell'Esecuzione dr. MANERA Guglielmo

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla
via Alessandro Scarlatti n. 60, tel. e fax 081.18088520, p.e.c.
stefano.vitale@pecavvocati.it, professionista delegato alla vendita ai sensi
dell'art. 591 *bis* c.p.c. del bene pignorato nell'ambito della suddetta
procedura esecutiva in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr. Guglielmo
MANERA del 5 marzo 2025

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2025**, alle ore **16:30**, presso il proprio studio
procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con
eventuale gara asincrona** tramite la piattaforma www.spazioaste.it del
seguente cespite.

Descrizione dell'immobile in vendita

LOTTO I: piena proprietà dell'appartamento composto da soggiorno-cucina,
tre camere, due bagni, disimpegno e 3 balconi, ubicato al primo piano di una
villetta su due livelli con circostante area in parte pavimentata ed in parte
trattata a verde sita in Pozzuoli (NA) alla via Del Cantiere n. 5.

L'appartamento in questione è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di
Pozzuoli al foglio 93, particella 254, subalterno 3, categoria A/2, classe 5^a,
vani 5,5, Strada del Cantiere n.5, scala U, interno .., piano 1, rendita catastale
€ 695,93, e confina su tutti i lati con l'area esterna pertinenziale mentre la

villetta, nell'insieme, confina a Nord con Via del Cantiere, a Sud con proprietà aliena (p.lla 302), ed a Est con proprietà aliena (p.lla 301), salvo altri.

Il predetto immobile, pervenuto alla debitrice con atto di compravendita per notar IMPROTA Filippo del, rep. n., trascritto il
.....ai nn.è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Come risulta dalla relazione dell'esperto estimatore arch. MAURIELLO Ilaria del 1° ottobre 2024, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta, l'appartamento:

-) fa parte di un fabbricato edificato in assenza di titolo edilizio dai dante causa dei debitori ma per esso risulta presentata la domanda di condono ex L. n. 47/1985, protocollo n. 25086 del 30 aprile 1986, in attesa di versamento del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori nonché dell'acquisizione dei pareri delle autorità preposte alla tutela dei vari vincoli gravanti sull'area in cui insiste la villetta;

-) ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, a vincolo archeologico ex L. n. 1089/1939, a vincolo per tutela militare ex L. n. 898/1976, in area sismica ex L. n. 64/1974, in zona a rischio idraulico moderato del piano straordinario del Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Bacino nord-occidentale con delibera n. 14 del 31 ottobre 1999 e nel Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26 aprile 1999;

-) presenta difformità catastali relativamente ad alcune variazioni delle aperture esterne ed una lieve modifica della sagoma del vano scala;

-) appare privo di Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 151.000,00 (euro centocinquantunomila)

Offerta minima € 113.250,00 (euro centotredicimiladuecentocinquanta e zero centesimi)

Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila).

LOTTO II: piena proprietà dell'unità immobiliare, ubicata al piano terra di una villetta su due livelli con circostante area in parte pavimentata ed in parte trattata a verde sita in Pozzuoli (NA) alla via Del Cantiere n. 5, divisa in una zona residenziale composta da soggiorno, cucina e bagno, ed in zona deposito, avente accesso anche dall'area esterna, composta da tre ambienti, di cui due realizzati abusivamente in ampliamento.

Il cespite in questione è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 93, particella 254, subalterno 2, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 104 mq, Strada del Cantiere n. 5, scala U, piano T, rendita catastale € 413,58, e confina su tutti i lati con l'area esterna pertinenziale mentre la villetta, nell'insieme, confina a Nord con Via del Cantiere, a Sud con proprietà aliena (p.lla 302), ed a Est con proprietà aliena (p.lla 301), salvo altri.

Il predetto immobile, pervenuto alla debitrice con atto di compravendita per notar IMPROTA Filippo del rep. n.trascritto il ai nn.è occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Come risulta dalla relazione dell'esperto estimatore arch. MAURIELLO Ilaria del 1° ottobre 2024, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al

cespite posto all'asta, l'unità immobiliare *de qua*:

-) fa parte di un fabbricato edificato in assenza di titolo edilizio dai dante

causa dei debitori ma per esso risulta presentata la domanda di condono ex L.

n. 47/1985, protocollo n. 25086 del 30 aprile 1986, in attesa di versamento

del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori nonché dell'acquisizione dei

pareri delle autorità preposte alla tutela dei vari vincoli gravanti sull'area in

cui insiste la villetta; tuttavia dal confronto tra la planimetria allegata

all'istanza di condono e l'attuale stato dei luoghi sono emerse alcune

difformità in parte non sanabili e da demolire/ripristinare a rischio, cura e

spese dell'aggiudicatario al fine di rendere procedibile l'istanza di condono

(realizzazione di due vani in ampliamento e modifica del prospetto

conseguente) ed in parte sanabili (diversa distribuzione interna e parziale

cambio di destinazione d'uso);

-) ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.

42/2004, a vincolo archeologico ex L. n. 1089/1939, a vincolo per tutela

militare ex L. n. 898/1976, in area sismica ex L. n. 64/1974, in zona a rischio

idraulico moderato del piano straordinario del Rischio Idrogeologico

approvato dall'Autorità Bacino nord-occidentale con delibera n. 14 del 31

ottobre 1999 e nel Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato

con D.M. 26 aprile 1999;

-) presenta difformità catastali derivanti dagli abusi indicati in precedenza;

-) appare privo di Attestazione di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 125.000,00 (euro centoventicinquemila)

Offerta minima € 93.750,00 (euro novantatremilasettecentocinquanta)

Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila).

Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta

1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base

indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si

trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione,

pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, proporzionali diritti

sulle parti comuni, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali

vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale;

2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità

o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi

quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di

impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non

evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della

determinazione del prezzo;

3. in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo

amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i

presupposti, delle disposizioni dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001,

e dell'art. 40, comma 6°, della L. n. 47/85 e ss. modif. ed integr.;

4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad

esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso **tra il 12 maggio 2025 al**

10 luglio 2025 previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle

Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il custode

giudiziario. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta,

verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

5. il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

- www.spazioaste.it, il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Stefano Vitale;

Offerta

6. l'offerta potrà essere formulata dal 12 aprile 2025 al 14 luglio 2025

esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo 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 dovrà ricercare 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 selezionare il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di

	domicilio, stato civile);	
	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 minorenni, 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 del bando d'asta, della perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento di partecipazione;	
	All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:	
	- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale	

dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli;

- la copia del documento di identità e 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato;

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

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

- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e della data dell'asta;

7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente rinvenibile sul sito <https://pst.giustizia.it/> cui si rinvia per ulteriori dettagli in

merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

In particolare l'offerta dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti documenti, a mezzo di casella di posta elettronica certificata

all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it;

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della

Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it 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.

A tal riguardo si precisa che:

(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà 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, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;

(c) 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato stefano.vitale@pecavvocati.it;

(d) nel caso 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 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;

8. in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

Cauzione

9. l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto

dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed

esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della

vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di

Napoli recante il seguente codice IBAN IT 29 C 03268 22300 0521 3639

9672 (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);

10. il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "*Proc.*

Esec. n. 223/2024 R.E. Trib. Napoli, lotto __, versamento cauzione" ed 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;

11. 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;

12. l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà 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;

13. il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della

vendita:

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute al 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;

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

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare

Esame delle offerte

14. l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

15. qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

16. il professionista delegato 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.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;

-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-) saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra

indicate;

-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all’esito – all’abilitazione dei partecipanti all’eventuale gara tramite l’area riservata del sito sopra indicato;

Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l’offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d’asta indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

(b) se invece l’offerta sarà inferiore al prezzo base/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 riterrà che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

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

	- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell’ordine di seguito	
	indicato – dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo	
	offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione	
	prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine	
	indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine	
	per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito	
	dell’offerta;	
	- 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 all’importo sopra indicato per	
	ciascun lotto.	
	In particolare:	
	• i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente	
	online le offerte in aumento tramite l’area riservata del gestore della	
	vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le	
	credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio	
	delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella	
	certificata per la vendita telematica utilizzata per l’invio dell’offerta;	
	• 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;	
	• le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l’indirizzo di	
	p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;	

- **la gara terminerà alle ore 11:00 del 17 luglio 2025;**

- qualora saranno 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);

- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il

gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la

maggior offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle

offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate,

ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del

report dal sito del gestore;

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo**

entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al

termine della gara, ad opera del professionista delegato in

conformità ai criteri sopra indicati, 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 "prezzo base/prezzo di

referimento" 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 "prezzo base /prezzo di	
	riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state	
	presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà	
	luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione	
	dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti	
	conseguenziali;	
	17. 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 mediante consegna al	
	professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al	
	" <i>Proc. esec. n. 223/2024 R.E. Trib. Napoli</i> " oppure 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.	
	L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo ipotecario	
	con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà	
	comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui	
	all'art. 575 c.p.c.;	
	18. se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai	
	sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7	
	ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (<i>creditore</i>	

fondario), il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

(i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; (ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

19. 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, salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c.;

20. l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve versare a titolo acconto forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione da parte dell'aggiudicatario all'esito dell'asta e salvo conguaglio finale, con le medesime modalità sopra indicate;

21. l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario;

22. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario esclusivamente 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 dell’immobile a cura del custode;

23. 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.

Inoltre il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuto dall’assegnatario; (ii) 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; (iii) a trasmettere al giudice, all’esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

24. alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

25. tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria Espropri o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 in orari di studio (16:30 / 19:30);

26. Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, l'ordinanza giudiziaria citata nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.18088520 – e-mail: stefanovitale@studiolegalevitale.net).
Napoli, lì 11 aprile 2025.

Avv. Stefano Vitale

Avv. Stefano Vitale
2025.04.11 21:27:16
CN=VITALE STEFANO
C=IT
O=ORDINE AVVOCATI NAPOLI
RSA/2048 bits