

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE V

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 232/2023 del Tribunale di Napoli
- Giudice dell'Esecuzione dr. Gabriele MONTEFUSCO

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. MONTEFUSCO
Gabriele del 5 marzo 2024, successivamente integrata con ordinanza del 24
aprile 2025

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2025, alle ore 17:00**, presso il proprio studio procederà
alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara
asincrona** tramite la piattaforma www.doauction.it del seguente cespite.

Descrizione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Ercolano (NA)
alla via Viulo n. 28, primo piano, interno 6, composto catastalmente da
soggiorno doppio con angolo cottura, due camere ed un bagno, attualmente allo
stato grezzo in quanto in fase di ristrutturazione nonché fuso di fatto con l'unità
immobiliare confinante sub 6 di proprietà aliena e non posta in vendita.
L'accesso all'immobile in questione avviene attualmente attraverso un varco
privo di serramenti, comune anche alla suddetta unità immobiliare sub 6,
raggiungibile:

-) sia dal cancello pedonale del fabbricato attraverso la corte esterna sub. 15 di proprietà aliena, la scala esterna posta sulla predetta corte ed infine l'ulteriore area esterna sub. 16 anch'essa di proprietà aliena;

-) sia dalla sola predetta area esterna sub. 16, che risulta collegata direttamente alla via Viulo tramite un cancello con rete metallica privo di numero civico.

Il cespite *de quo* confina a Nord con proprietà aliena sub 6, a Sud con aree esterne scoperte di proprietà aliena sub 15 e sub 16, e ad Ovest con proprietà aliena sub 11 e vano scala, salvo altri, ed è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 68, subalterno 7, categoria A/2, classe 6^a, vani 4, superficie catastale 101 mq, via Viulo n. 28, piano 1, interno 6, rendita catastale € 340,86.

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

Come risulta dalla relazione dell'esperto estimatore arch. Raoul Massimiliano DE BONO del 19 gennaio 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, per il quale è stata presentata l'istanza in data 10 marzo 1986 di condono ex L. n. 47/1985 prot. n. 5570 relativa alla costruzione di n. 5 abitazioni per una superficie utile totale di 727 mq ed una superficie non residenziale di 226 mq;

tuttavia agli atti dell'U.T.C. del Comune di Ercolano si rinviene l'ordinanza sindacale n. 358/84 datata 7 settembre 1984 con la quale, a seguito di sopralluogo dei VV. UU. del 5 settembre 1984 n. 2869, veniva accertato che:

“trattasi di uno scavo a quota -3.00 mt con platea di calcestruzzo ed occupa

una superficie di 250 mq circa” ed ordinata la demolizione delle opere abusive

– che lascia intendere che alla data del 1° ottobre 1983 l’abuso (il fabbricato)

non era stato ancora ultimato sicché l’istanza di condono appare astrattamente

improcedibile e quindi l’appartamento completamente abusivo e privo di

istanza di sanatoria;

-) il permesso di costruire in sanatoria n. 46/2015 del 25 giugno 2016 citato

nell’atto di acquisto del debitore non trova riscontro negli atti dell’U.T.C. del

Comune di Ercolano;

-) agli atti dell’U.T.C. del Comune di Ercolano risulta infine un’istanza di

sanatoria ex L. n. 724/1994 prat. n. 2290 presentata da soggetto non legittimato

perché mai proprietario del cespite posto all’asta;

-) il fabbricato di cui è parte l’unità immobiliare in oggetto ricade tra l’altro:

- in Zona Agricola nel previgente PRG, in conformità alle tavole n. 16/21;

- in Ambito VI- Frammento Agricolo – Parco Nazionale del Vesuvio della tavola 8 del Piano Urbanistico Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22 luglio 2020;

- in Zona P.I.R. del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.A.A.C.C. approvato con D.M. 4 luglio 2002;

- in Zona Unità di Paesaggio D3A – trasversale della via Vesuvio nella TAV: P2 2d del Parco Nazionale di Vesuvio approvato dal Consiglio Regionale Campania con deliberazione n. 117/2010;

- in zona a rischio vulcanico dell’area vesuviana ai sensi della L. R. Campania n. 21/2003 nonché in zona soggetta alle prescrizioni del

D.L. n. 42/2004;

-) l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la fusione con l'adiacente proprietà aliena, la diversa distribuzione degli spazi interni, la traslazione di porzione del muro di confine con l'adiacente appartamento sub 6 e la modifica del balcone;

-) non risultano trascritte servitù di passaggio a favore dell'appartamento *de quo* sulle aree esterne sub 15 e sub 16 tramite le quali avviene di fatto l'accesso

all'appartamento messo all'asta;

-) l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

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

Prezzo base ribassato € 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento)

Offerta minima € 14.625,00 (Euro quattordicimilaseicentoventicinque)

Rilancio minimo € 1.000,00 (Euro mille)

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 diritto sulle parti comuni del fabbricato, formalità pregiudizievoli non cancellabili 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. 47/1985 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 26 maggio 2025 all'8 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 EDICOM SERVIZI S.r.l., il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.doauction.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 6 maggio 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 30% 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 minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del

	prezzo, i dati di versamento della 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. ed	
	intestato 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@giustiziacert.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@giustiziacert.it;

oppure:

- b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 30% 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. ed intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI

recante il seguente codice IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI SEI

SETTE EFFE ZERO TRE DUE SEI OTTO ZERO QUATTRO SEI ZERO

SETTE ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO

OTTO SEI TRE);

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

Esec. n. 232/2023 R.E. Trib. Napoli, lotto unico, 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 30% (trenta 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 l'anonimato;

Esame delle offerte

14. l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.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 consequenziali.

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 maggiore 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 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 "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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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 "Proc. esec. n. 232/2023 R.E. Trib. Napoli" 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 (*creditore fondiario*),

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 al giudice, 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 alla via Alessandro Scarlatti n. 60 nei giorni di martedì – giovedì – venerdì 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 5 maggio 2025.

Avv. Stefano Vitale

Avv. Stefano Vitale
2025.05.05 10:34:25
CN=VITALE STEFANO
C=IT
O=ORDINE AVVOCATI NAPOLI
RSA/2048 bits