



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZ. V CIVILE -ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 670 2016

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Sottoscritto Avv. Luca Pisapia C.F. PSPLCU67P27F839W-pec: luca@pec.studiolegalepisapia.it
Professionista Delegato dal Tribunale di Napoli con ordinanza del 10/01/2024 dal G.E. Dott.ssa
Martana nella procedura esecutiva n.240/2022 promossa da BPER Banca Sella spa creditore
precedente ora AMCO Asset Management Company spa in qualità di mandataria di Special Gardant
spa

AVVISA CHE

Che il giorno **02.12.2025** alle ore 10:00 si procederà alla vendita telematica mediante deliberazione
sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti della consistente unità immobiliare di
seguito descritta

VENDITA TELEMATICA

Del seguente bene

LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito in Forio di Ischia alla Via Spinesante n.31 in
luogo di Via Aiemita con accesso pedonale dal cancello di via Spinesante n. 31 attraverso una
porzione di larghezza pari a 1.50 m dell'adiacente particella di proprietà aliena, costituita da un
unico livello e composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, locale deposito accessibile
esternamente, oltre corte pertinenziale e lastrico di copertura, il tutto identificato al N.C.E.U. del
comune di Forio al Foglio 9 - p.lla 333 - categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie
catastale 80 mq (Totale escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 212,78 - indirizzo catastale via
Aiemita - piano T - intestato a C.F.
per la proprietà di 1000/1000.

L'immobile si configura come un fondo intercluso accessibile, attraverso il cancello posto al civico n. 31 di via Spinesante, da una porzione larga 1.50 m della particella n. 332 di proprietà aliena, in virtù di servitù di passaggio pedonale, come riportato nei più remoti titoli di provenienza precisati nella relazione del CTU.,

Il tutto è meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore Arch. Erminia Sicignano.

CONFINI

L'immobile confina confina, in un sol corpo, a nord con p.lla n. 875, a sud con viale di proprietà aliena, ad est con viale della p.lla 426, ad ovest con p.lla 873 e 285 sono specificamente riportati nella planimetria catastale unitamente alla perizia del CTU depositata.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di del Comune di Forio al foglio 9, particella 333, cat. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 212,78 (abitazione civile), sito in Forio di Ischia, alla Via Spinesante n.31 piano terra , si rappresenta che la stessa risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni. sup. cat. 80 mq,

PROVENIENZA

L' intero compendio pignorato è pervenuto al debitore dal sig. l
, in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio del 25.11.2002, repertorio n.153165, raccolta n.11100 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13.12.2002 ai nn.52073/39373, acquisito in copia (cfr. allegato 5 - doc. 1).

In detto atto il padre donava al figlio l'appartamento in Forio alla via Aiemita, oggi via Spinesante,

Risulta quindi trascritto in data antecedente ai venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta l'11.05.2022.

L'immobile pertanto risulta completo e sono garantite le continuità delle trascrizioni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento a formalità, vincoli ed oneri anche di altra natura gravante sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente, si precisa che per i beni oggetto dell'esecuzione: a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura

espropriativa sul medesimo bene pignorato per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive;

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente, quali formalità pregiudizievoli:

- la trascrizione del verbale di pignoramento del 11/05/2022 Registro Generale 22744 Registro Particolare 17468 nascente da atto Giudiziario del Tribunale di Napoli del 20/4/2022, repertorio n.8974 a favore di BPER BANCA S.p.a. con sede in Modena, C.F. 01153230360, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15/7/2008 Registro Generale 39132 Registro Particolare 7642 derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Alfredo Albore del 9/7/2008, repertorio 85881/34378 a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna C.F. 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

U per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; debitori non datori di ipoteca P per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Notaio Leonardo Di Iorio del 25.11.2002, repertorio n.153164 a favore

Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E POSA CAVI Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con

a Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO E POSA CAVI

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con **contro**

Per il diritto di

SERVITU' DI PASSAGGIO E POSA CAVI Per la quota di 1/1

Non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; il debitore risulta regolarmente coniugato, non sussistono sequestri penali ed amministrativi.

Non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; non sussistono vincoli storico-artistici; sussistono vincoli geomorfologici (area a bassa instabilità); non sussiste vincolo archeologico; non sussistono vincoli alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità, non ricade in alcuna fascia di rispetto del P.R.G. di Ischia.

Non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici,

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato conservativo ed è occupato dal nucleo familiare del debitore.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA DEI TRE LOTTI

Il prezzo a basa d'asta corrispondente al valore del bene di cui sopra è fissato in € **81.000,00 (dicasi ottantunomila/00)**.

L'offerta minima di acquisto, che può essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base è fissata in un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato pari ad € **60.750,00 (dicasi sessantamilasettecentocinquanta/00)**;

Orario apertura buste: il giorno 02.12.2025

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte dovranno essere depositate invia telematica entro le ore **23.59 del giorno 01.12.2025**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.240/2022 R.G.E., 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.

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché la successiva eventuale vendita, dovranno avvenire in forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

Le offerte devono essere formulate 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 debba 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 **venti per cento (20%) del prezzo base d'asta (€ 81.000), a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto che all'offerta siano allegati:**

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente 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) 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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;

- che, 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*; oppure: 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; 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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);

- che, 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 verifichino nell'ultimo giorno utile, **l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato luca@pec.studiolegalepisapia.it**, che 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.

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: **EDICOM SERVIZI S.r.l.**;

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.doauction.it che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato.

L'importo della cauzione (20%) sia 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; che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E 240/2022, lotto unico, 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;

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, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica 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;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provveda 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:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano 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.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali sono contenute nell'ordinanza di delega.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procede come segue: nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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;

nell'ipotesi di presentazione di **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 della presente vendita;

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:

il professionista individuerà 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

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.

Il versamento del saldo del prezzo debba 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**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura (“Tribunale Napoli Proc. n. R.G.E.”) con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 240/2022 R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- che, laddove il bene sia 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 abbia luogo 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 autotizzando il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

La gara tra gli offerenti abbia 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 a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita pari ad **€ 1.000,00**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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);

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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione, il professionista delegato proceda 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).

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provveda 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 provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti 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.

Le aste non verranno fissate tra il 20 luglio ed il 15 settembre.

Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria della pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'avvenuta definitiva aggiudicazione, dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori

ex art. 584 ultimo comma c.p.c.); della mancanza di offerte e di domande di assegnazione (artt. 590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria.

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Qualora all'epoca dell'aggiudicazione o assegnazione del bene pignorato lo stesso risulti ancora occupato dal debitore ovvero da un terzo privo di titolo opponibile alla procedura, il custode provvederà alla sua liberazione con le modalità indicate nell'allegato ordine di liberazione, a norma dell'art. 560 cpc.

Napoli, 09/09/2025

Il Professionista Delegato