



L & LAB

LITIGATION AND LEGAL ADVICE BARRISTERS

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott.ssa Cannavale - R.G.E. 303/2023

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ' TELEMATICA ED
EVENTUALE GARA ASINCRONA**

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge n. 132/2015

L'Avv. Ersilio Luca Capone, domiciliato per la carica in Napoli, alla Via Giuseppe Recco 23, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 303/2023, con provvedimenti depositati dal G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale, in data 01/04/2025;

AVVISA CHE

il giorno **07/10/2025**, alle ore 15:00 e segg. (con termine per la presentazione delle offerte ore 23:59 del 06/10/2025), presso lo studio del Professionista Delegato - **L&LAB litigation and legal advice barristers** - sito in Napoli, alla Via Giuseppe Recco 23, piano 6, Interno 16 è fissata, avanti al sottoscritto professionista, la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ' TELEMATICA ED EVENTUALE
GARA ASINCRONA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI**

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia del 03/10/2024, depositata in data 25/10/2024 dall'Arch. Bartolomeo Cristiano, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sul P.V.P. (pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul predetto bene:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO - Quota pari a 1/1 della piena proprietà di 1) Abitazione, sita in Napoli alla via Torquato Tasso n.5, posta al primo piano con un accesso esclusivo mediante una singola scala dell'edificio, composta su due livelli, il primo di forma regolare costituito da uno spazio cucina-salone, una camera da letto, un bagno e in ultimo da un vano servizio. Dal salone si accede a un'ampia



TEL: 081 19001301 - FAX 081 0105053



info@llab.lawyer



VIA GIUSEPPE RECCO 23 - 80128 NAPOLI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



terrazza panoramica sul golfo di Napoli. Il fronte prospiciente Via Torquato Tasso è munito di tre balconi due con accesso ancora dal salone il terzo dalla camera da letto tutti con vista panoramica. Il secondo livello è costituito da un ampio soppalco costruito abusivamente, come meglio descritto nella perizia di stima del 03/10/2024.

Confini in senso orario: Terrapieno, Area Condominiale, Via Torquato Tasso, Altra Proprietà.

Dati catastali: NCEU del Comune di Napoli Sez. CHI foglio 11, particella 32, sub 14, cat. A/2 Rendita € 877,98;

Occupazione: L'unità è occupata da terzi muniti di contratto di locazione opponibile alla procedura, con durata dall'01/07/2019 al 30/06/2025, rinnovabile per ulteriori 6 anni e canone annuo di € 18.000,00.

PREZZO BASE: € 489.000,00

OFFERTA MINIMA: € 366.750,00 (pari al 75% del prezzo base di € 489.000,00).

PROVENIENZA

Lotto Unico: atto di divisione Registro Particolare 4517 Registro Generale 6997 Repertorio 4983/2598 per atto del Notar FALCONIO DIOMEDE del 23/01/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale emerge che *“Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è parte di un edificio edificato antecedentemente alla Legge Urbanistica varata in data 17.08.1942 n.1150. L'intero edificio è urbanisticamente regolare. Non ci sono spese fisse di manutenzione o gestione. Non ci sono spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. Non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia. Non esiste la dichiarazione di agibilità. Il Bene in oggetto è parte di un edificio e, come da certificato di destinazione urbanistica, è ricadente in Zona A (Centro Storico). E' classificato tipologicamente come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione dall'art.92: agglomerati urbani di originaria o ristrutturazione a corte. Il bene staggito presenta due significative difformità edilizie. La prima è la realizzazione abusiva del soppalco. Questo tipo di abuso non consente la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto essendo l'edificio ricadente in area Centro Storico l'art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione che ne disciplina le opere non prevede non consente per tali tipologie di edifici la realizzazione di soppalchi né la*



possibilità di sanarlo. Il punto 6 dell'art. 92, infatti, recita: la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi, per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti. La seconda è il frazionamento dell'unità in oggetto frutto di divisione da un'unità maggiore. Il frazionamento compiuto ha solo la legittimità catastale. Non è stata eseguita la procedura amministrativa. Per poterlo frazionare catastalmente, come è stato fatto, era necessario procedere preliminarmente alla stesura di una pratica amministrativa -frazionamento edilizio- il quale è considerato un intervento di manutenzione straordinaria (Art. 3 c.1 Lett. D del DPR380/01) autorizzabili quindi con la stesura della CILA se i lavori non comportano interventi strutturali. Nel caso in oggetto il frazionamento non ha determinato mutamenti o interventi strutturali quindi frazionamento è autorizzabile. Questa difformità è possibile sanarla grazie all'art- 37 del Testo Unico per l'Edilizia -Accertamento di Conformità- che disciplina la sanzione pecuniaria per gli interventi edilizi realizzati in assenza/difformità della Segnalazione Certificata di inizio attività. Costo per la stesura e presentazione dell'Accertamento di Conformità è di Euro 2.500,00. Per il sopralco realizzato abusivamente, non essendo sanabile come sopra dettagliatamente previsto, si è accertato presso l'ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli la mancata emissione di demolizione dell'abuso.”.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'elaborato peritale emerge che “È stata accertata nello studio della documentazione prodotta e quella agli atti l'esatta corrispondenza dei dati catastali identificativi dei beni e i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, con la scheda catastale e nelle note di trascrizione. Passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. al C.F. Dalla Visura Storica per Immobile si evince: Variazione di Classamento del 30.07.2012 Pratica n. NAO435417 in atti dal 30.07.2012. Variazione del 15.07.2011 Pratica n. NAO6613335 in atti dal 15.07.2011 Ampliamento- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni -Ristrutturazione. Tale Variazione ha determinato una diversa identificazione catastale; antecedentemente alla Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni era così identificato Sez. Urb.



CHI, Foglio 11, Particella 32, Subalterno 5, successivamente identificazione attuale Sez. Urb. CHI, Foglio 11, Particella 32, Subalterno 14.”

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.
- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it;
- Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Ersilio Luca Capone.

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

L'offerente è tenuto a prendere cognizione ed a documentarsi sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale



necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

A. 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 del gestore della vendita telematica (www.doauction.it).

Le offerte dovranno essere trasmesse entro il 06/10/2025, 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.

B. CONTENUTO DELL'OFFERTA

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015¹, 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.

C. ALLEGATI ALL'OFFERTA:

All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico

¹*“L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization”*



bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie 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;

D. PRESENTAZIONE OFFERTA

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

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

b) essere 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Nei soli 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 può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato ersilioluca.capone@pec.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

E. CAUZIONE

L'importo della cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:





dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN indicato al precedente punto B.a);

- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 303/2023 R.G.E., 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 resta a carico dell'offerente quali che siano le cause;

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà 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.

F. ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:



nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta dovesse essere pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta dovesse essere inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal 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 successivo punto G).
- 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) dovesse essere 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) dovesse essere 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.

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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

G. GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta 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;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 avrà avviato la gara;
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del





predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

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

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

H. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e,





eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

i) 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.

I. SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta oppure, ove non sia indicato, nel termine di **120 giorni** (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ciò anche nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa, a mezzo:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura sopra indicato (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. / R.G.E..

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 c.p.c..

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 avrà 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.



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.

J. FONDO SPESE

L'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla diversa somma che il delegato riterrà congrua.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, nonché l'ordinanza di delega emessa del Giudice dell'Esecuzione.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ed all'Avv. Ersilio Luca Capone (TEL 081\19001301 FAX 081\0810105053 nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì pomeriggio; EMAIL: e.capone@llab.lawyer), il quale, in qualità di custode giudiziario e di professionista delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno quindici giorni, a far visionare l'immobile ai potenziali acquirenti, accompagnandoli personalmente ovvero a mezzo delegato.

Napoli, 30/05/2025

**Il Professionista Delegato per le operazioni di
vendita**

Avv. Ersilio Luca Capone

