

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**  
**Vendita con modalità telematiche**  
**Procedura esecutiva nrge. 306\_11**  
**promossa da Sagrantino Italy S.r.l.**

Io sottoscritto avv. Giorgio Parisi, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Is. G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita - giusta ordinanza del 07.12.21 e del 14.10.24 del GE dott. Giulio Cataldi, oggi dott. Roberto Peluso, Quinta Esecuzioni Immobiliari, dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

\* Quota pari ad 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Forio D'Ischia (NA), alla via Fortino - Vico IV, consistente in area con sovrastante fabbricato ad uso residenza turistico alberghiera, composto da un piano terra ed un piano primo con annesso corpo accessorio costituito da un solo livello fuori terra ad uso reception, il tutto riportato nel N.C.E.U del Comune di Forio d'Ischia (NA) con i seguenti estremi catastali: folio 9, part.lla 612, sub. 101, cat. A/10, cl. 1, vani 1,0, piano Terra; folio 9, part.lla 612, sub. 103, cat. D/2, piano T/1.

\* **Bene 1** - Locale reception costituito da un solo livello fuori terra (piano terra) avente accesso alla fine della strada comunale Via Fortino Vico IV attraverso il civico 15, l'intera consistenza immobiliare, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 33,31 ed una superficie commerciale complessiva pari a mq. 38,96. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2,70 utile. L'immobile confina: a Nord con la strada Comunale Via Quarto Fortino; Sud con vialetto di pertinenza che conduce al secondo corpo di fabbrica stessa ditta sub 103; Est in parte con vialetti privati di proprietà aliena distinti al foglio 9 p.lle 583-570 ed in parte con altra struttura aliena distinta al foglio 9 p.lla 63; Ovest con vialetto privato stessa ditta (non oggetto della procedura) distinto al foglio 9 p.lla 611; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Forio (NA) - Via Aiemita snc (oggi Via Fortino Vico IV civ. 15), piano T (terra), (Bene 1) **Foglio 9, Particella 612, Sub. 101, Categ. A/10**, Classe 1, Consistenza 1 vano, Superf. Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 310,91.

\* **Bene 2** - Fabbricato ad uso albergo costituito da due livelli fuori terra Piano Terra e Primo (piano T/1) in uno ad aree esterne di pertinenza avente accesso alla fine della strada comunale Via Fortino Vico IV attraverso il civico 15, l'intera consistenza immobiliare è costituita da due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) in uno ad aree esterne di pertinenza il tutto così composta:

*Piano Terra* costituito da 17 camere con annessi bagni e antistanti patii esclusivi oltre tre ripostigli e un ingresso con corridoio per l'accesso alla scala che porta al 1° Piano il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 465,41 (mq. 350,57 coperta e mq. 114,84 di patii) ed una superficie commerciale complessiva di mq. 450,22, completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 296,81;

*Piano Primo* costituito da 13 camere con annessi bagni e balconi, oltre un appartamento, un ingresso, una hall, due disimpegni, tre corridoi e quattro ripostigli il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 515,60 (mq. 471,37 coperta e mq. 44,23 di balconi) ed una superficie commerciale complessiva di mq. 457,04, completano la struttura aree esterne costituite da un giardino, aiuole, viali pavimentati di camminamento ed un'area votiva il tutto per una superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 564,58, nonché le aree esterne al Piano copertura costituite da due Terrazzi pavimentati, due lastrici solari e una vanella il tutto per una superficie utile calpestabile scoperta pari a mq. 511,50.

L'altezza interna degli ambienti ha una media di ml. 2,80 utile. L'immobile confina: a Nord in parte con locale reception stessa ditta sub 101 e in parte con altra proprietà aliena distinta al foglio 9, p.lla 63; a Sud con altre proprietà aliene distinte al foglio 9, p.lle 78 - 1094 - 987 e 743; ad Est in parte con vialetti privati di proprietà aliene distinte al foglio 9 p.lle 583-570 ed in parte con altra struttura di proprietà aliena distinta al foglio 9 p.lla 78; ad Ovest con vialetto privato stessa ditta (non oggetto della procedura) distinto al foglio 9 p.lla 611 ed in parte con area scoperte altra proprietà distinta al foglio 9 p.lla 936, è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Forio (NA) - Via Aiemita snc (oggi Via Fortino Vico IV civ. 15), piano T/1 (terra/primo), (Bene 2) **Foglio 9, Particella 612, Sub. 103, Categ. D/2**, Rendita Euro 17.611,18.

**Stato urbanistico ed edilizio.** Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti dal nominato esperto stimatore, ing. Luigi Di Micco, alla quale ci si riporta ed espressamente rinvia, l'intero complesso immobiliare pignorato, durante il corso degli anni è stato oggetto di innumerevoli accertamenti, all'incirca 35, da parte delle varie Forze dell'Ordine, con emissione di ordinanze di demolizione e rimessa in pristino. Per gli immobili pignorati risultano agli atti, presentate le seguenti Concessioni Edilizie, Licenze Edilizie e istanze di condono tutte inerenti per attività turistico-ricettiva come di seguito meglio elencate:

Per l'immobile Locale reception (bene 1) costituito da un solo livello fuori terra (piano terra), meglio identificato catastalmente al Foglio 9, Particella 612, Sub. 101, Categ. A/10, lo stesso risulta totalmente privo di titolo abilitativo pertanto, dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del piccolo fabbricato costituito da un solo livello fuori terra destinato a reception, pur potendolo considerare accessorio della struttura principale (fabbricato sub 103 destinato ad albergo) non è da ritenersi legittimo poiché non conforme, né al titolo abilitativo originario, né alle previsioni poste dallo Strumento

Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta non possedere i requisiti di normale commerciabilità. L'edificazione dell'immobile senza titolo abilitativo quindi di natura abusiva, non può essere né in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, né mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'opera in parola va quindi rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Per l'immobile Fabbricato ad uso albergo (bene 2) costituito da due livelli fuori terra Piano Terra e Primo (piano T/1) in uno ad aree esterne di pertinenza, meglio identificato catastalmente al Foglio 9, Particella 612, Sub. 103, Categ. D/3, la storia degli atti urbanistici come meglio in perizia, inizia con una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 05.06.1986, avente ad oggetto la gran parte della consistenza dell'attuale Edificio alberghiero su due livelli piano T/1 sub 103. il Piano Primo oggi risulta ampliato e per tale ampliamento, in data 01.03.1995 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95, è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 del 30/12/1994. L'oggetto della richiesta riguarda la sopraelevazione del Primo Piano e la risistemazione degli spazi interni dell'intera struttura. Dall'esame critico degli atti allegati all'istanza di condono, ed in particolare dalle foto ad essa allegate, documento che rappresenta in maniera inequivocabile sia quanto oggetto della richiesta sia lo stato dei luoghi alla data del 1° marzo 1995, si evince che la sopraelevazione al Primo Piano ha interessato solo parte dell'impianto dell'edificio esistente e precisamente fino al limite dell'attuale appartamento, quest'ultimo inesistente all'epoca dell'istanza di condono e quindi esclusa dalla stessa. Dal punto di vista urbanistico quindi, la realizzazione del fabbricato con destinazione albergo, meglio censito in catasto al foglio 9 p.lla 612 sub 103, costituito da due livelli fuori terra, previo la definizione della pratica di condono in essere (Istanza presentata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 prot. n. 5636 pratica n. 1666/95 del 01.03.1995) e previa demolizione della porzione in sopraelevazione al primo piano rappresentato dall'appartamento è da ritenersi legittimo poiché conforme, sia al titolo abilitativo originario, sia alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità. Il complesso alberghiero pignorato ricadeva in parte in zona urbanistica H (attrezzature turistico ricettive) e in parte in zona urbanistica B2 (Residenziale) del vecchio Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Forio d'Ischia (NA); lo stesso è ricompreso nella zona R.U.A. del Piano Paesistico Territoriale (zona di recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale). In ogni caso nell'ambito della zonizzazione del nuovo PUC i beni pignorati rientrano in un ambito classificato Zona B "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" art. 37. I beni sono condotti in locazione da terzi con titolo non opponibile alla procedura con ordine di liberazione.

**al prezzo base di € 866.850,00#**  
**offerta minima efficace € 780.165,00#**  
**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 18.000,00#**

#### AVVISO

- che il giorno **22.07.25** alle ore **10.00** tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo Studio del professionista, si procederà alle operazioni di vendita telematica senza incanto con la modalità di gara asincrona nel caso vi siano più offerte, secondo le modalità di seguito elencate e descritte così come determinate nell'Ordinanza di delega.

In tale data ed ora si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Si precisa che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero entro il **21.07.25** alle ore 23.59.

#### **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;

### **IPOTESI di presentazione PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

1 - Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

2 - 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:

si individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

1 - maggior importo del prezzo offerto;

2 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

3 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Pertanto:

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo deve avere 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;

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

1- Bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

2 - Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, NRG 306\_11"

Si avverte che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

### **VERSAMENTO DEL SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare 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, salva diversa determinazione a cura del professionista). A seguito della Registrazione, trascrizione e cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, laddove non ne sia fatto esonero, l'esubero di tale somma versata verrà restituita all'aggiudicatario al netto dei compensi liquidati dal GE a carico dello stesso.

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita ha 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 come indicato.

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.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA DISPOSIZIONI GENERALI

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;  
Il PORTALE del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);  
Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgio Parisi;

### OFFERTA

L'offerta, per singolo lotto, deve essere formulata 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 deve 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

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 telematica aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:  
- IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:
    - a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
    - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; 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;

## CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 306\_11 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 resterà 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.

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.

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;

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 è 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.

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

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.

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

Verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

Procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicata

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;

## GARA TRA GLI OFFERENTI

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:

- 1 - 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;
- 2 - 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;
- 3 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara ha 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);

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

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);

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

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 provvede 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:

- 1 - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3 - 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 provvede dunque a:

- 1 - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 2 - 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;
- 3 - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **BENEFICI FISCALI E SANABILITA'**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta autentica, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità;

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione con firma autenticata di opzione per tale criterio impositivo.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

## PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni.

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [bakeca.it](http://bakeca.it), almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

All'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dovranno prenotarsi, costituendone un diritto per gli interessati alla vendita, in un tempo congruo all'espletamento, gli accessi per la visione dell'immobile da parte degli interessati. Per ogni informazione contattare il numero 0817877548 ovvero [info.avv.giorgioparisi@gmail.com](mailto:info.avv.giorgioparisi@gmail.com)

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del GE dott. Roberto Peluso, ovvero con accesso al sistema "pst".

Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., ogni altra ulteriore informazione potrà essere richiesta ed ottenuta presso la indicata Cancelleria del Tribunale da chiunque abbia comprovato interesse.  
Napoli,

Il delegato alla vendita  
avv. Giorgio Parisi

