

TRIBUNALE DI NAPOLI

sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 315/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Luisa Buono

Custode giudiziario: Dr Gioconda Fortuna

Delegato alla vendita: Dr Gioconda Fortuna

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A

PORTALE del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

La sottoscritta dr.ssa Gioconda Fortuna (C.F. FRTGND68E71G795B), PEC: gioconda.fortuna@odcecnapoli.it, con domicilio in Napoli alla via Francesco Cilea n. 145, quale delegato per le operazioni di vendita in base all'art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura di espropriazione n. RGE 315/2024;

- vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dr Dott.ssa Maria Luisa Buono in data 13.02.2025;
- visti gli artt. 569, 576, e 591 bis e ss. c.p.c.

AVVISA CHE

il giorno 29 OTTOBRE 2025 alle ore 16:00 e seguenti

si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del cespite appresso descritto, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n.32

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO unico): piena proprietà di Posto auto coperto al terzo piano sottostrada del lotto "E7" del Centro Direzionale di Napoli (originariamente il fabbricato veniva individuato come lotto 6E), **individuato con il numero 43.** in Catasto Fabbricati di NAPOLI, Sezione VIC Foglio 7 Particella 196 sub 286, categoria C/6 classe 7 consistenza nonché superficie catastale pari a mq. 16. Confini: Posto auto numero 42 (sub 285), posto auto sub 44 (sub 287), corridoio comune di manovra. Il posto auto non risulta recintato ed è privo di delimitazioni materiali (attualmente i confini vengono dettati da una linea gialla tracciata sul pavimento), auto ha dimensioni idonee per ospitare un'auto di medie dimensioni ed una motocicletta.

L'ingresso al terzo piano sottostrada della palazzina avviene per un cancello metallico telecomandato che si apre dalla viabilità del Centro Direzionale, per una piccola rampa in lieve discesa.

Fabbricato realizzato in virtù della Concessione Edilizia 339 del 21/11/1989 – Pratica Edilizia 511/89 e successiva Voltura e Variante in corso d'opera n. 287 del 16/11/1992. Il bene in cui insiste il posto auto in questione è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 339 del 21 novembre 1989 (pratica edilizia 511/89) e successiva voltura e variante in corso d'opera n. 287 del 16 novembre 1992.



Con Disposizione Dirigenziale n. 656 del 25/7/2001 il Comune di Napoli ha rilasciato autorizzazione all'abitabilità dell'intero fabbricato in cui insiste il posto auto in questione. Certificato di Prestazione Energetica (APE) non occorrente. Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Napoli, il bene ricade in zona omogenea "Bb – Agglomerati urbani di recente formazione ed espansione" le cui norme sono dettate dall'art 31 e 33 delle norme di attuazione. Area non soggetta a vincoli storici ed alberghieri.

Si rileva che i proprietari degli immobili ubicati all'interno del comprensorio occidentale del Centro Direzionale di Napoli partecipano obbligatoriamente al Consorzio di Urbanizzazione come previsto dall'art. 3 dello Statuto Consortile che viene inserito tra gli allegati alla presente. L'aggiudicatario viene quindi edotto dell'esistenza di un Consorzio per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nell'ambito del Centro Direzionale come costituito con atto del Notaio Carlo Tafuri di Napoli, rep 93937, del 28/12/1983, Trascritto il 25/1/1984 ai n.ri 2726/2252, e che la partecipazione a tale Consorzio è prevista come obbligatoria per tutti gli aventi causa della MEDEDIL, i quali si assumeranno i relativi oneri. I criteri di calcolo delle quote millesimali per il riparto degli oneri di gestione del Consorzio sono agli atti del notaio Sbriziolo del 31 luglio 1987 trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 26 agosto 1987 ai nn. 17724/1230, e i nuovi testi coordinati dell'Atto Costitutivo e dello Statuto-Regolamento del suddetto Consorzio, denominato anche "GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE GE.SE.CE.DI.", sono stati redatti con atto per notaio Sbriziolo di Napoli del 30 novembre 1987 rep. n. 42150. Il Regolamento relativo all'uso delle infrastrutture è stato redatto per notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 28 dicembre 1983, repertorio n. 93938, registrato a Napoli il 17 gennaio 1984 al n. 1967/A e trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251. Con l'acquisto l'aggiudicatario ha automaticamente acquistato la qualità di membro del Consorzio costituito con l'atto per notar Carlo Tafuri in data 28 dicembre 1983, di cui accetta espressamente tutti i patti e condizioni ed a cui dichiara espressamente di voler partecipare. Il Regolamento del Condominio del fabbricato in oggetto è stato redatto per notar Nicola Capuano in data 24/10/1995 ed è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 22/11/1995 con RG 19359 RP 12951.

Allo stato della redazione della presente l'amministrazione condominiale è affidata all'avv.to Anna Molino che riferisce dell'esistenza di un debito condominiale, al settembre 2024, per Euro 262.51. Dal quadro sinottico dei debiti si evince che la rata mensile attualmente corrisposta di gestione è pari a Euro 5,00 al mese.

Il cespite risulta libero da cose e persone.

Il tutto come da relazione dell'esperto stimatore Geom. Aldo Dacomo agli atti e come da certificazione notarile a cui si rinvia integralmente.

VALORE D'ASTA: € 21.000,00 (ventunomila/00)

OFFERTA MINIMA: € 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta/00)TUR

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: euro 1.000,00 (mille/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott.ssa Gioconda Fortuna, pec gioconda.fortuna@odcecnapoli.it, mail giocondafortuna@gmail.com, tel/fax 081-849.30.93 cell. 348.3406195

1. La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

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 delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica Asteleumatiche, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita. Eventuali informazioni sono reperibili dal "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". 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.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- 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 dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com

- 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 (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore legale che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).
- 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 (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto);

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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).

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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: gioconda.fortuna@odcecnapoli.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della

tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita

L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

B) CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie 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;

Il bonifico, con causale "PROC. ESECUTIVA N. 315/2024 RGE" deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si precisa che l'accredito delle somme dovrà aver 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. Il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. 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. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato 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. 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 secondo una procedura automatizzata come da protocollo di intesa stipulato con in 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, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione, decurtato di oneri bancari per bonifico.

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com

C) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 sito gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it; accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

D) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

- a) in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c) l'offerta minima di rilancio in caso di gara è di euro 1.000,00 (mille/00)

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- 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;
- la gara avrà termine alle **ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 02 luglio 2025.**
- 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);**
- (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).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com

comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

2. SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

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

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli RGE 376-2013 aperto presso la banca BPER con coordinate che saranno indicate dal professionista.
- Si avvisa che, ai fini della valutazione della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.
- assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 315/2024 R.G.E. da consegnarsi al professionista delegato.

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; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com

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.

L'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex 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.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà essere versato una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista e restituzione di quanto versato in eccedenza.:

- BONIFICO BANCARIO sul conto corrente vincolato all'ordine del professionista delegato intestato a TRIBUNALE DI NAPOLI, PROC ESECUTIVA RGE 315/2024 ;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 315/2024 R.G.E. da consegnarsi al professionista delegato.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

L'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del saldo dovrà, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, rendere le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti fanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.)

3. PRECISAZIONI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile nei confronti del debitore e/o dell'occupante senza titolo. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma 4, c.p.c.). Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno del pari a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione



– dispensare il professionista delegato. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta, nel caso in cui l'esecutato sia persona fisica. La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene 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. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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, inconoscibili o, 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;

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 90 gg. dall'aggiudicazione. I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti. 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com



tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente : a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vanta to, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese con seguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c

4. PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) Inserimento sul Portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;

b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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**.

d) mediante divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5. ALTRE INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dr Gioconda Fortuna, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e

Studio: Via Cilea 145 – 80127 Napoli
Via Circumvallazione 20 – 80059 Torre del Greco
Tel. fax. 081.849.3093 – mail: giocondafortuna@gmail.com



dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche. La visita avverrà nel più breve tempo possibile. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio della Dott.ssa Gioconda Fortuna.

Per informazioni: Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; Dr Gioconda Fortuna (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita), tel. 081.8493093, mail: giocondafortuna@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 18:30.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

- tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di vendita delegata emessa in data 13.02.2025 dal GE dr Maria Luisa Buono

Napoli, 28 LUGLIO 2025

Dr Gioconda Fortuna