

AVV. GABRIELLA GUGLIELMI

Viale Antonio Gramsci, 20

80122 – NAPOLI

Tel./Fax. 08118892440 - Cell. 3341921824

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 segg. c.p.c.

Il sottoscritto avv. Gabriella Guglielmi (C.F. GGLGRL80T42F839K) (ID 5984) delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 24.06.2025 dal G.E. dott. Roberto Peluso, nella procedura esecutiva RGE n.ro 344/2024 promossa da xxx, vista la nuova formulazione degli artt. 569 ss. c.p.c., introdotta dalla L. 132/2015, recante conversione con modifiche del D.L. 83/2015 nonché le novelle introdotte dal D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2025 alle ore 11:00** e seguenti presso il proprio studio sito in Napoli al Viale Antonio Gramsci n. 20 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona della consistenza immobiliare di seguito descritta 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 febbraio 2015 n. 32

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Quota 1/1 NUDA PROPRIETA' dell'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in Napoli alla Via Lattanzio n. 58 - piano 1° - int. 1 - prima porta a destra salendo la rampa di scale sul pianerottolo con annesso locale cantinola. L'immobile è composto da cinque vani catastali e più precisamente da un ingresso e disimpegno, tre ambienti camera da letto, una cucina ed un wc.

All'appartamento è annesso un locale cantinola di superficie pari a circa 5,43 mq.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. Soc., Foglio 4, p.lla 387, sub 1, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie commerciale mq 84 - r.c. € 542,28.

Confini: a sud con ascensore ed immobile int. 3, a ovest con vano scala ed immobile int. 2, a nord ed est con area scoperta di passaggio. La cantinola confina a sud con altra cantinola int. 2, a ovest e nord con ambiente di passaggio e, ad est, con vano scala.

L'immobile in esame è parte di un complesso immobiliare realizzato in epoca antecedente il 1967 secondo un apposito programma di edilizia residenziale pubblica il cui progetto iniziale risale alla fine degli anni 1950 (c.d. Rione Traiano). Per alterazioni edilizie riscontrate all'interno dell'immobile a parere dell'esperto stimatore Geom. Salvatore Segreti, non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

Si precisa inoltre che manca il certificato di agibilità e l'attestato di conformità di tutti gli impianti, per cui ogni costo e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonché ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 100.068,00 (centomila sessantotto/00).

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 75.051,00 (settantacinquemila cinquantuno/00):

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 3.000,00 (tremila/00).

I dati catastali identificativi risultano conformi con i dati riportati sia negli atti esecutivi che nell'originario titolo di derivazione atto rep. 37813 del 30.07.2014.

Risulta non coerente la scheda catastale con l'attuale stato dei luoghi a causa di alterazioni urbanistiche interne concernenti aumenti di superficie derivati dall'accorpamento dell'area balcone al locale cucina.

Si evidenzia - inoltre - per quanto concerne il locale cantinola ad oggi presente nella stessa scheda catastale che, in base alle disposizioni dell'Agenzia del Catasto, è obbligatorio censire autonomamente queste unità immobiliari.

I costi di regolarizzazione delle predette difformità - previa sanatoria degli abusi - ammontano complessivamente ad € 500,00.

Per gli ulteriori dettagli relativi all'immobile in oggetto si rinvia all'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Geom. Salvatore Segreti.

La nuda proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice esecutata per atto di donazione e cessione quote del 30.07.2014 per Notar Adele Malatesta Laurini rep. 37813/11068 trascritto in data 01.08.2014 ai n.ri 22993/16088.

Si precisa, altresì, che l'immobile ad uso abitazione è occupato dall'usufruttuaria e che vi sono oneri condominiali straordinari impagati.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA TELEMATICA

ASINCRONA

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 stessi potranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche e la medesima verrà evasa dal custode nel più breve tempo possibile.

OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it.

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10.11.2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e 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), e precisamente:

• cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio; qualora il soggetto risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015;

• Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; al contrario, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

• se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

• l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

• l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

• il numero o altro identificativo del Lotto;

• l'indicazione del referente della procedura;

• la data o l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

• il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;

• il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 gg e non soggetto a sospensione feriale);

• l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

• la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO

devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ed eventualmente il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- recapito telefonico (mobile) ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli le cui coordinate vengono di seguito indicate, dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- c) 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);
- d) se il soggetto offerente è minorenni 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;
- e) 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;

f) 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;

g) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta, a pena di inammissibilità, può, alternativamente:

a) essere sottoscritta con firma digitale ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015; oppure:

b) direttamente essere 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 (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);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato gabriellaguglielmi@avvocatinapoli.legalmail.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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare – esclusivamente con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento (la cui contabile di avvenuto pagamento dovrà essere allegata all'offerta) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea SpA, 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).

L'importo della cauzione, nella misura sopra indicata, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico

bancario sul detto conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il bonifico, con causale “*Proc. Es. RGE 344/2024, Lotto Unico, versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del 10 novembre 2025, vale a dire il 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.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerte telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato 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 provvederà 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:

- 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.

All'esito della verifica di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente avviso, il professionista delegato procederà come segue:

1. nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà 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 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 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

2. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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:

- 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

TEMPI E MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato per la presentazione delle offerte, in data 11.11.2025 alle ore 11:00, si terrà la vendita ed in tale sede si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

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.

In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

Il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate di seguito scade il 13.11.2025.

In data 14.11.2025, vale a dire il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ci saranno le determinazioni finali sulle offerte.

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 partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 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;
- 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11.00 del 13.11.2025, vale a dire 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);

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 ed 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 avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione; Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- 1) bonifico bancario sul conto corrente che si andrà ad aprire presso Intesa Sanpaolo all'esito della vendita, e di cui verranno comunicate le coordinate all'aggiudicatario, intestato a "Tribunale di Napoli Proc. RGE 344/2024" con causale "Proc. Es. 344/2024, Lotto Unico, versamento saldo prezzo" (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 a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, R.G.E. n. 344/2024".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell'Esecuzione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il professionista procederà, dunque, a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unitamente alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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;

SALDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Intesa Sanpaolo che si andrà ad aprire, intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Es. RGE 344/2024" con causale "spese proc. Es. RGE 344/2024", l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese 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 salva diversa determinazione a cura del professionista in relazione all'importo concretamente dovuto.

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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale);

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il 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:

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita verrà 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;
2. sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteanunci.it e 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, Idealista.it e Bakeca.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita;
4. invio 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. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Per informazioni avv. Gabriella Guglielmi, in qualità di custode giudiziario e di professionista delegato alla vendita, dal **lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ai seguenti recapiti: Tel./Fax 08118892440 – e-mail g.guglielmi@studioarpaiauglielmi.com**.

Per supporto tecnico nella fase di partecipazione alla vendita telematica consultare il sito www.astetelematiche.it – sezione vendite immobiliari.

Napoli 8 luglio 2025

Il professionista delegato

Avv. Gabriella Guglielmi



GABRIELLA
GUGLIELMI
08.07.2025
10:42:31
GMT+01:00