

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Laura Martano**  
**Procedura esecutiva RGE n. 417/2024**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Giulio Avignone, con studio in Napoli, Via Santa Lucia, n.ro 110 (tel. 081.764.40.68 – cell. 3393102115), Professionista Delegato alle operazioni vendita nella procedura in epigrafe giusta provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Martano del Tribunale di Napoli, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **4 novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 14:00**, avanti a sé, presso il suo studio sito in Napoli, Via Santa Lucia, n. 110 si procederà

alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE –  
CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA,**

della piena proprietà dell'immobile di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Valore d'Asta/Prezzo base d'asta: Euro 141.907,50**  
**(centoquarantunomilanovecentosette virgola cinquanta);**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 106.430,62 (centoseimilaquattrocentotrenta virgola sessantadue);**

**Offerta minima di rilancio in caso di gara fra gli offerenti: Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).**

Piena ed intera proprietà dei cespiti immobiliari siti in Napoli, Corso San Giovanni A Teduccio n.655, e precisamente:

- appartamento disposto al piano rialzato del fabbricato "A", distinto con il numero interno 3, di complessivi vani catastali 7,

confinante: a nord con unità immobiliare di altra scala, a sud con il vano scala e altra unità abitativa stessa scala, ad est con il cortile interno al fabbricato e ad ovest con spazio retrostante il fabbricato condominiale area d'accesso ai garage.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SGO, fol. 4 particella 278, sub 17, Corso San Giovanni a Teduccio, n. 655, piano T, interno 3, edificio A, z.c. 14, cat. A/2, cl. 5, vani 7, R.C.euro 976,10;

- box auto disposto al piano seminterrato della consistenza catastale di 18 (diciotto) mq., confinante: a nord e ovest con spazio di manovra interno ai garage condominiale, a sud con altra u.i.u. mentre ad est con terrapieno.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SGO, fol. 4 particella 278, sub 86, Corso San Giovanni a Teduccio, n. 655, piano S1, z.c. 14, Cat. C/6, cl. 4, mq. 18, R.C.euro 101,33.

### **Descrizione e ubicazione del fabbricato**

L'immobile fa parte del Condominio Parco Nelson Mandela sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 655 - 80146 Napoli, il quale è parte del Supercondominio Industriale sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 655 - 80146 Napoli

I beni staggiti fanno parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano interrato rappresentato dai garage. L'edificio si eleva su altri 4 piani. Vi sono solo abitazioni.

Partendo da Via Marina gli immobili pignorati sono situati quasi alla fine di Corso San Giovanni. Infatti, alla fine di Via Marina, troviamo Via Ponte dei Francesi e poi inizia Corso San Giovanni a Teduccio. Arrivati al civico 655, si incontra sul lato destro un viale che consente l'accesso ad un insieme di fabbricati. In passato tale comprensorio era un'isola industriale, che in parte è stata demolita costruendovi alloggi ed in parte riconvertita con altri mansioni. Entrati in detto vicolo, a circa la metà si incontra il primo cancello con un servizio di portierato. Percorrendo tutto il comprensorio edilizio, si arriva in adiacenza del Parco Mandela ed in particolare, superando un secondo cancello si arriva ai fabbricati residenziali rappresentanti anche dal fabbricato A e dalla scala A/2 dove gli immobili pignorati sono situati al piano terra per l'alloggio e al piano S1 per il garage.

Anche un secondo accesso solo pedonale che comunica il Parco Mandela con Vico 1 Marina ai due Palazzi (traversa di Corso San Giovanni a Teduccio).

Entrati nel palazzo della scala A/2 l'alloggio è posto in adiacenza del vano scala del piano rialzato.

**L'appartamento è costituito da due camere da letto, ampio soggiorno-cucina, due bagni, balcone e piccolo giardino.**

**Il garage è posto sempre nel fabbricato A ed è individuato con il n. 19 (sub 86).** Il garage non ha particolari caratteristiche da evidenziare, vi è una saracinesca basculante ed internamente non vi sono soppalchi realizzati.

L'altezza dell'alloggio posto al piano terra è di circa 2,78 mt. Mentre quella del garage è di circa 3,10 mt.

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Improta Filippo il 07 febbraio 2014, Repertorio 104209/20671, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 10 marzo 2014 ai NN.9012/4887 di formalità.

Entrambi i coniugi hanno partecipato all'atto di compravendita e in quel momento si trovavano in regime di comunione legale.

**Dagli accertamenti effettuati dal perito arch. Pietro Cobio risulta che:**

#### **Regolarità urbanistico-edilizia - vincoli**

“Leggendo i vari atti tra cui quello di acquisto del Notaio Improta si nota che gli immobili pignorati sono stati costruiti con il seguente Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Napoli con disposizione dirigenziale n. 221 in data 15 maggio 20.12 (pratica edilizia n. 18/10).

Lo scrivente faceva istanza all'Ufficio Edilizia Privata per ricevere copia di tale pratica ma il Comune rispondeva quanto segue:

“Con riferimento alla sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si conferma che l'immobile in questione è stata rilasciata licenza edilizia n. 221/2012 di cui alla pratica edilizia 18/2010.

Detta pratica edilizia sebbene accuratamente ricercata negli archivi dell'ufficio, tuttavia non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti”

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli rilasciava allo scrivente solo la camicia della Licenza Edilizia n° 221/2012, allegata alla perizia.

Durante l'accesso eseguito, lo scrivente verificava che entrambi gli immobili pignorati erano conformi alle planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio e pertanto non potendo confrontare lo stato dei luoghi con i grafici della concessione, va a confrontarle con le planimetrie catastali. Non si evincono irregolarità.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Dalla cartografia reperita presso il sito del Comune di Napoli per la zona su cui sorgono i due immobili vi sono i seguenti vincoli:

- In adiacenza alla p.lla 278 passa la rete ferroviaria;
- La zona su cui sorge il fabbricato è inserita nel PTC Piano territoriale di Coordinamento;
- Rischio sismico su tutta l'area;
- Oltre la rete ferroviaria vi è un'area destinata ad industrie che la cartografia individua come area contaminata.

Lo scrivente precisa che sulla camicia della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli si evidenzia che l'area rientra in una zona soggetta ai vincoli di salvaguardia per la tutela dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lettera a) DLG n°42 del 22/01/2004 e succ. mod. e integrazioni.

E che rientra nella fascia di rispetto ferroviaria.

Non esistono usi civici per tutta la zona né censi e livelli.

Non esistono provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non vi sono vincoli demaniali"

### **Conformità catastale**

Le planimetrie degli immobili attualmente depositate agli atti del Catasto raffigurano esattamente l'odierno stato dei luoghi.

### **STATO DI POSSESSO**

Le condizioni degli immobili sono buone.

Occupata da uno dei debitori esecutati.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

### **ONERI CONDOMINIALI**

L' Amministratore del fabbricato ha fornito il resoconto inerente agli importi non pagati sia per la gestione ordinaria che straordinaria dei due condomini il primo legato ai fabbricati ed il secondo legato al super condominio industriale. In detto resoconto si evince che vi sono quote condominiali inevase per i due immobili pignorati.

La quota ordinaria mensile per gli immobili staggiti ammonta a 28,00 €.

L'amministratore di entrambi i Condomini, rispetto al Condominio Parco Nelson Mandela, ha comunicato quanto segue:

- La quota millesimale attribuita all'immobile identificato catastalmente alla sezione SGO, fol. 4 particella 278, sub 17 risulta essere la seguente: mm 11,73;
- La quota millesimale attribuita all'immobile identificato catastalmente alla sezione SGO, fol. 4 particella 278, sub 86 risulta essere la seguente: mm 0,43.

Alla data del 18.06.2025, le quote condominiali non versate risultano essere pari ad € 2.598,91 per il Condominio Parco Nelson Mandela, e pari ad € 1.452,11 per il

Supecondominio Industriale, per una complessiva esposizione alla data del 18.06.2025, ad € 4.051,02, di cui € 2.324,20 riferibili al biennio 2023/2024 ed € 929,46 per l'anno 2025.

**Per l'intera descrizione del bene costituente LOTTO UNICO, ci si riporta alla perizia depositata dal Perito del Tribunale, a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.**

A norma dell'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese, domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

#### **IMMOBILE**

Per la più completa descrizione del bene costituente LOTTO UNICO, ci si riporta alla relazione tecnica d'ufficio dell'arch. Pietro Cobio, depositata in atti presso la cancelleria della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli (Sez. Espropri), alla quale espressamente si rinvia e che forma parte integrante del presente avviso, consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche" all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> e 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) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" ove è stata effettuata anche la pubblicità della vendita, come prescritto dalla legge, nei modi e nei termini stabiliti dal G.E.. nell'ordinanza di delega del 11.02.2025, pubblicata anch'essa sul sito, unitamente al presente avviso, alla planimetria, agli allegati fotografici ed alla perizia di stima.

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Tutte le attività previste dall'art. 571 c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del Professionista delegato.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel presente avviso.

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.

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [WWW.ASTETELEMATICHE.IT](http://WWW.ASTETELEMATICHE.IT);

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato, avv. Giulio Avignone.

##### **1) OFFERTE**

**Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in modalità telematica ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per la vendita ovvero entro le ore 23:59 del giorno 3 (tre) novembre 2025 (duemilaventicinque).**

##### **2) PRESENTAZIONE OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Al riguardo si precisa che, effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore della

ASTE GIUDIZIARIE

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, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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).

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure b) può essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 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, co. 4, del DPR 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 secondo 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, co. 4, D.M. n.32 del 2015).

Si precisa 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, co. 1, D.M. n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.it);

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32 de 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.

## 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

**L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che:**

a) Dati del presentatore (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail e/o PEC). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, offerte per più soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

b) Dati identificativi del soggetto offerente - se diverso dal presentatore - (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di

telefono e indirizzo mail e/o PEC) 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 tutore), e contatti (numero di telefono e indirizzo mail e/o PEC);

c) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

d) Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.

e) L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, potrà essere inferiore fino ad un quarto del valore del prezzo base indicato nel presente avviso;

f) il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli altri oneri, anche tributari, in un tempo non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

g) i dati del versamento della cauzione (data e numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO", **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN, escludendo le lettere**).

h) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipo-catastale e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

### **3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

\* Documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato 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: IT24 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).

\* Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.

\* 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).

\* Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione 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).

\* Se il soggetto offerente è minorenni, interdetti o inabilitati: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

\* 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.

\* 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.

\* Se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.: tale circostanza deve essere specificata. In tal caso, entro tre giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta presso lo studio del Professionista delegato.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

#### **4) CAUZIONE**

L'importo della cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT24 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)**.

Il bonifico, con causale "PROC. ESECUTIVA N. 417/2024 R.G.E., LOTTO UNICO, VERSAMENTO CAUZIONE", deve 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, ovvero entro le ore 23:59 del giorno 30 giugno 2025, con l'avvertimento che il rischio di mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

In caso di rifiuto dell'acquisto, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

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 da eseguirsi esclusivamente a favore dell'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

#### **5) ESAME DELLE OFFERTE**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

L'esame delle offerte verrà 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 dal portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 o 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:

a. verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

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

## **6) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

### **In caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a. se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

b. se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- 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;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**In caso di presentazione di PIU OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista avvierà la gara tra gli offerenti:

La gara avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sull'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

### **La gara avrà la seguente durata:**

\* la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

\* la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di 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).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica e al professionista delegato 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 comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata;
- 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 alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

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

#### **7) CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sulla istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà:

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

#### **8) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di **120 giorni (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. individuato con IBAN IT72E0306903529100000009467, (I TI SETTE DUE E ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE QUATTRO SEI SETTE), intestato a intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 417-2024 R.G.E." (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 417-2024 R.G.E."

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b) il professionista provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art 587 c.p.c.

#### **9) SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà 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, salvo diversa determinazione del professionista delegato).

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. individuato con IBAN IT49F0306903529100000009468 (I TI QUATTRO NOVE F ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE QUATTRO SEI OTTO), intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 417-2024 R.G.E. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 417-2024 R.G.E.

Si precisa che:

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Entro il termine del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a depositare la documentazione relativa ad eventuali benefici fiscali di cui intende avvalersi.
- Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti.

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 – la volontà di liberazione da parte del suddetto custode, all'art. 560, comma 6, cpc.

#### **10) CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ**

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili, qualora esistenti.

Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; i costi sono a carico dell'aggiudicatario così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (le cui spese sono comunque a suo carico).

## **11) CONDIZIONI E GARANZIE DELLA VENDITA**

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

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

## **12) RICHIESTA DI VISITA**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega, si applicano le vigenti norme di legge.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti della procedura ed ai creditori iscritti non intervenuti.

## **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio dell'avv. Giulio Avignone in Napoli alla Via Santa Lucia, n. 110, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 19.00 telefonando ai numeri tel 0817644068/cell. 3393102115, oppure scrivendo ai seguenti indirizzi e-mail: [g.avignone@gmail.com](mailto:g.avignone@gmail.com) – pec [giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.com](mailto:giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.com).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e 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). Napoli, il giorno Napoli,

**Il Professionista Delegato  
Avv. Giulio Avignone**