

CODICE IDENTIFICATIVO 22354TRIBUNALE DI NAPOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. G. MANERA
RG **787/2013**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta dott.ssa Maria Francesca Bottino, codice fiscale BTMFR71A59F839M, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. G. Manera - Tribunale di Napoli ex art. 591 bis c.p.c. in data 12.09.2023 nel procedimento esecutivo n. 787/2013 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **3 dicembre 2025** alle ore **10.00** presso "Sala Aste Telematiche di Napoli", ubicata al Centro Direzionale - Isola E1 - piano 2 - int. 13, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dell'unità immobiliare di seguito indicata e meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

OGGETTO DI VENDITA
LOTTO UNICODiritto oggetto di vendita: Piena ProprietàDescrizione e dati catastali: Unità Immobiliare in Giugliano in Campania (NA) alla Via Pigna n. 68 facente parte di un parco costituito da cinque fabbricati ognuno con accesso proprio e precisamente:

-appartamento al terzo piano distinto con il numero interno 7 (sette) della scala B con accesso dal lato destro del vano scale e ascensore, della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque), composta da tre camere da letto, salone, cucina, due bagni e un ripostiglio oltre due balconi, per una superficie coperta, come da perizia di circa metri quadri 92 (novantadue). Confinante su tre lati a nord est e sud con lo spazio circostante il fabbricato e ad ovest con vano scala ed alloggio interno 8 (otto).

In Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio **52**, p.lla **13** sub. **27**, Via Pigna n. 68, piano 3, interno 7, scala B, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 110, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq 105, Rendita Euro 469,98.

PREZZO BASE D'ASTA: **Euro 101.234,00**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: (pari al 75% del prezzo base arrotondato) Euro **75.926,00**Cauzione: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila virgola zero)Stato Occupazionale: Occupato dal proprietario e dal proprio nucleo familiare.Conformità Catastale: La planimetria dell'immobile in oggetto depositata in catasto non rispecchia perfettamente l'odierno stato dei luoghi, in ragione della diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto è stato demolito il tramezzo che divideva il salone

dall'ingresso, realizzando così un unico ambiente e inoltre è stato creato un ripostiglio alla fine del corridoio dalla ridimensione delle camere da letto.

Il tutto come meglio precisato dalla CTU agli atti cui si rinvia per una più puntuale specifica, anche con riferimento ai costi per l'aggiornamento della planimetria.

L'immobile è correttamente intestato in catasto.

I dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Situazione Urbanistica: Come risulta dalla perizia in atti a firma del CTU Arch. Pietro Cobio:

---il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura fa, a sua volta, parte di un piano di lottizzazione chiesto dalla originaria società costruttrice con Concessione Edilizia n. 257 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 31 dicembre 1988 a cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria per variante n. 83 rilasciata dallo stesso Comune in data 25 luglio 1991. Confrontando i grafici di tali concessioni il CTU ha notato una incongruità relativa al fatto che mentre il planovolumetrico è conforme con gli allineamenti dei fabbricati presenti sul posto, la planimetria tipo allegata ai grafici è relativa solo ai fabbricati con scala A, C ed E mentre gli altri due fabbricati individuati con scala B e D hanno la planimetria tipo invertita come se fosse un negativo di quella presente sui grafici e quindi, posta in maniera speculare.

---in particolare l'appartamento presenta la diversa distribuzione degli spazi interni di cui sopra effettuata senza titolo urbanistico abilitativo. Tali piccole difformità non hanno comportato alcun incremento di volume o di superficie utile (trattandosi, come in precedenza indicato, di demolizione del tramezzo che divideva il salone dall'ingresso e di realizzazione di un ripostiglio alla fine del corridoio ridimensionando le camere da letto) e sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 con una S.C.I.A. La sanatoria degli abusi presuppone una spesa i cui costi sono meglio precisati nella perizia agli atti.

Non è presente dichiarazione di Agibilità.

Oneri Condominiali: Come risulta dalla CTU agli atti non esistono vincoli di carattere condominiale e alla data del 16 settembre 2025 le quote condominiali risultano regolarmente pagate, salvo conguagli.

Ape: L'A.P.E. non è stato redatto ed è da produrre con spese a carico dell'aggiudicatario il cui costo è quantificabile in Euro 500 circa al lordo dell'I.V.A.

Vincoli e servitù: Da quanto risulta dalla Perizia agli atti sull'immobile pignorato, sul fabbricato di cui è parte non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, vincoli alberghieri o di destinazione (es. Difesa militare, sicurezza interna, edifici pubblici). Non si ha notizia di usi civici, di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco) di censi, di livelli di servitù attive e passive.

Provenienza: Atto per Notaio Filippo Improta del 9 maggio 2005 repertorio n. 59487/6325 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 11 maggio 2005 ai numeri 25080/14717 e successivo atto di rettifica dei dati anagrafici del venditore stipulato dal Notaio Filippo Improta del 3 settembre 2014 repertorio 105410/21399 trascritto il 9 settembre 2014 ai nn. 42450/27843.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile si trova, 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 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 del bene. Il bene immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi, 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.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (munito di procura notarile), anche 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 dal portale del gestore della vendita. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore **13.00** (tredici) **del giorno 2 dicembre 2025** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Alla data fissata per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica è "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.". Il portale del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

---il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente 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. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, 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 (Tribunale di Napoli - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E Dott. G. Manera)

---l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Proc Esec. Immob. Rge 787/2013);

---il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);

---l'indicazione del referente della procedura (Prof. Del. Dott.ssa Maria Francesca Bottino);

---la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

---il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo base;

---il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

---l'importo versato a titolo di cauzione;

---la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, 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;

---l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere Allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la 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 IN LINEA S.P.A. 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,

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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) 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;

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 in favore del soggetto che effettua l'offerta

G) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima agli atti, della certificazione notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui versa l'immobile pignorato.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: IN ALTERNATIVA può essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica *certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015*, 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. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) 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). 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'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato: mariafrancesca.bottino@postacertificata.notariato.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 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.

CAUZIONE

La cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per l'acquisto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

-Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 787/2013 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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 con il Tribunale di Napoli;

-in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
-l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista, verificate le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Il professionista, verificata preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega cui si rinvia e si fa riferimento, procede come segue:

Nell'ipotesi 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 è accolta ed il bene aggiudicato all'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 è accolta ed 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 - da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale (in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione) oppure salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali).

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la GARA tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara **TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema** dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente on-line, 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.

DURATA DELLA GARA: -la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato provvederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alle determinazioni sulle aggiudicazioni nei seguenti termini:

--Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

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

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.

SALDO PREZZO E SPESE

TERMINE: L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario pari al 20% (venti per cento), salva diversa determinazione a cura del professionista delegato, del prezzo di aggiudicazione per gli oneri e le spese di vendita che restano a suo carico, con diritto alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione di tutti gli oneri e le spese da parte del giudice dell'esecuzione.

MODALITA' VERSAMENTO SALDO PREZZO: Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura - Proc Esec Imm. R.g.e. 787/2013 (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 787/2013 R.G.E.

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

i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime 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.

Laddove il bene immobile 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 dall'art 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (credito fondiario) il versamento del prezzo ha 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% (ottanta per cento) del prezzo con valuta alla 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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 provvede a:

i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

VISITA DEGLI IMMOBILI E PUBBLICITA'

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, dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

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;
-la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal G.E.:

---pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima con planimetrie e fotografie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
---pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie sul sito internet 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, www.astalegale.net

---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
Napoli, 16 settembre 2025

Professionista Delegato
Maria Francesca Bottino
Notaio