

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**  
**Vendita con modalità asincrona telematica**  
**Procedura esecutiva nrge. 823\_18**  
**promossa da Fino1 Securitisation S.r.l.**

Io sottoscritto avv. Giorgio Parisi, con Studio in Napoli al Centro Direzionale, Is. G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita - giusta ordinanza del 28.04.24 del GE dott.ssa Mariarosaria Stanzone, oggi dott.ssa Federica D'Auria - 14 Esecuzioni Immobiliari - dei seguenti beni

**LOTTO 2**

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 15** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 86,45 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 2 confina, a nord con locale sub 16, a sud con area di manovra e locale sub 14, ad est con proprietà aliena p.lla 344, ad ovest con area di manovra sub 9. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 34.000,00#**  
**offerta minima efficace € 25.500,00#**  
**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

**LOTTO 3**

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 24** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 86,45 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 3 confina, a nord con locale sub 23, a sud con locali sub 26 e sub 25, ad est con area di manovra sub 9, ad ovest con rampa di accesso. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 32.000,00#**  
**offerta minima efficace € 24.000,00#**  
**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

**LOTTO 4**

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 19** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 4 confina, a nord con locale sub 20, a sud con locale sub 18, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 34.000,00#**  
**offerta minima efficace € 25.500,00#**  
**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

**LOTTO 5**

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 20** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 5 confina, a nord con locale sub 21, a sud con locale sub 19, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 34.000,00#**  
**offerta minima efficace € 25.500,00#**  
**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

**LOTTO 6**

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 22** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 34 mq - Rendita € 89,66 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 6 confina, a nord con proprietà aliena p.lla 339, a sud con locale sub 21, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 36.000,00#**  
**offerta minima efficace € 27.000,00#**  
**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

823\_18 - Vendita del 21.10.25 @

Pag. 1 | 7

## LOTTO 7

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 21** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 92,86 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 7 confina, a nord con locale sub 22, a sud con locale sub 20, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 33.000,00#**

**offerta minima efficace € 24.750,00#**

**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

## LOTTO 8

Piena proprietà del locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.60 mq. in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - **sub 23** - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 37 mq - Rendita € 99,26 - indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1. L'immobile di cui al LOTTO 8 confina, a nord con proprietà aliena p.lla 339, a sud con locale sub 24, ad est con area di manovra sub 9, ad ovest con rampa di accesso. Il bene è nella disponibilità del debitore.

**prezzo base di € 34.000,00#**

**offerta minima efficace € 25.500,00#**

**in caso di gara rilanci non inferiore ad € 700,00#**

\* *Stato urbanistico ed edilizio.* Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in atti dal nominato arch. Raul Del Bono, cui integralmente ci si riporta e che si abbia per integralmente trascritta, si rileva che il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti pignorati, come documentato dalle foto aeree dell'IGM relative ai voli sul comune di Napoli e dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza, è costituito da un fabbricato industriale (originariamente accessibile anche da via N. Nicolini mediante cortile interno) edificato tra il 1943 ed il 1956.

Si rappresenta che dalla lettura dei titoli di trasferimento, non si è rinvenuto alcun estremo di pratica edilizia e che, a causa di inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile accedere all'archivio ed alle pratiche edilizie cartacee risalenti al periodo citato.

Stato dei luoghi attuale :

\* **Per i Lotti nn. 2, 3, 6, 7, 8**, coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

\* **Per il Lotto n. 4 e per il Lotto n. 5** si riscontrano le seguenti difformità:

1) chiusura della finestra rappresentata nella planimetria catastale.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Per il fabbricato in cui ricadono i beni in oggetto risultano presentate tre pratiche edilizie: nell'anno 2003 pratica n. 249, prot. n. 2081; nell'anno 2004 pratica n. 292 prot. 2456; nell'anno 2011 pratica Scia n. 13/11 prot. n. 71749.

Tali pratiche però non sono state fornite allo scrivente pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificare l'oggetto delle opere relative alle autorizzazioni, nè verificare se siano state assentite o diniegate, nè verificare se siano state chiuse con certificato di ultimazione lavori.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si è rinvenuto fascicolo di contenzioso amministrativo n. 1395/04 sull'immobile in via Ponti Rossi n. 232, relativo ad accertamenti di abusi edilizi, ma ad oggi non reperibile dall'ufficio. Non è possibile pertanto verificare l'oggetto degli accertamenti relativi al contenzioso citato e le opere contestate. 1 - La planimetria catastale del sub 103 del 2003 rappresenta ancora un unico locale di altezza non più pari a 5.40 bensì pari a 2.30 m, altezza che si rinviene attualmente nei singoli locali adibiti a box auto. 2 - Successivamente in data 24/06/2005, il sub 103 viene frazionato per generare i box auto, tra i quali sono compresi gli immobili pignorati. Circa la possibilità di procedere ad un'eventuale regolarizzazione urbanistica, va dunque osservato che, per quanto il frazionamento dei singoli locali (avvenuto nel 2005) di cui al punto 2) sarebbe suscettibile di sanatoria mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01, allo stato, poichè le norme di attuazione del prg non consentirebbero le trasformazioni riscontrate di cui al punto 1), non sarebbe possibile regolarizzare nemmeno il frazionamento.

Non è possibile però allo stato, data l'inaccessibilità delle pratiche edilizie, verificare se le pratiche edilizie citate del 2003, del 2004 e del 2011, abbiano riguardato il frazionamento e l'aumento di superficie di cui ai punti 1) e 2), pertanto si è ritenuto opportuno determinare l'incidenza degli oneri economici (pari al 15% del valore di mercato) relativi al ripristino dello stato dei luoghi, in maniera da decurtare

prudenzialmente al valore di mercato l'onere della regolarizzazione più gravosa.

Considerato inoltre lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, stante anche l'impossibilità di verificare la corrispondenza delle opere assentite nelle citate pratiche edilizie, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

#### AVVISO

- che il giorno **21.10.25** alle ore **10.00** per il Lotto 2, alle ore **10.15** per il Lotto 3, alle ore **10.30** per il Lotto 4, alle ore **10.45** per il Lotto 5, alle ore **11:00** per il Lotto 6, alle ore **11:15** per il Lotto 7, alle ore **11:30** per il Lotto 8, tramite il portale **www.astetelematiche.it** si procederà alle operazioni di vendita telematica senza incanto con la modalità di gara asincrona nel caso vi siano più offerte, secondo le modalità di seguito elencate e descritte così come determinate nell'Ordinanza di delega.

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

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero entro il **20.10.25** alle ore 23.59.

#### IPOTESI di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

#### IPOTESI di presentazione PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

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

2 - All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

1 - maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

Pertanto:

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

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

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve avere luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore

rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

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

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

2 - Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, NRG 823\_18"

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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista). A seguito della Registrazione, trascrizione e cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, laddove non ne sia fatto esonero, l'esubero di tale somma versata verrà restituita all'aggiudicatario al netto dei compensi liquidati dal GE a carico dello stesso.

#### **REGIME DELLA VENDITA**

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario come indicato.

La **liberazione dell'immobile**, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgio Parisi

##### **OFFERTA**

L'offerta, per singolo lotto, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere

All'offerta siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai

sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacer.it*, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

#### CAUZIONE

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 823\_18 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_* (Indicare il numero del Lotto per il quale si partecipa), *versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il Gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

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

verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

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

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

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

La gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

1 - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

2 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;

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

La gara ha la seguente durata:

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

La gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

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

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

### **PRECISAZIONI**

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

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

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

Il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

1 - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

2 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

3 - la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvede dunque a:

1 - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente,

l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

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

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

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

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

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

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

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

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

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

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

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;

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

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

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

Per quanto non riportato nel presente avviso si rinvia all'Ordinanza di delega ed alle vigenti norme in materia di esecuzione immobiliare

Napoli,

Il delegato alla vendita  
avv. Giorgio Parisi