

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

## Nella esecuzione promossa da:

MARTE SPV S.r.l. / *Omissis*

Il professionista delegato avv. Errico Eduardo CHIUSOLO con studio in Napoli alla Piazza F. Muzii n.11 sc. F;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo, resa nella procedura pendente innanzi al Tribunale di Napoli r.g.e. 204/2021 in data 2.4.25

- visti gli artt. 569 e ssgg. c.p.c.;

## AVVISA

che il giorno **09 settembre 2025** ore 16.45 è stata disposta la **vendita senza incanto ASINCRONA IN MODALITA' TELEMATICA** del seguente bene immobile:

## LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà del seguente bene immobile: un appartamento al piano secondo ed un garage al piano seminterrato, siti in San Marcellino (Ce), alla Via Galatina n°2 nel Condominio "Parco del Sole" al prezzo base di euro 80.000,00 (ottantamilaeuro/00); offerta minima presentabile euro 60.000,00 (sessantamila/00); aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 2.000,00 (deumila/oo)**

## DESCRIZIONE

Si precisa che per motivi di maggiore opportunità di vendita che l'oggetto del pignoramento è da considerarsi indivisibile e, pertanto, costituirà un **LOTTO UNICO** di vendita individuato come da relazione di stima dell'incaricata Ing. Angela Di Petrillo alla quale integralmente si rinvia (in uno agli allegati):

I cespiti oggetto di pignoramento sono composti da:

- Abitazione di tipo civile**, censita al N.C.E.U. di San Marcellino (Ce), al foglio 2, particella 5227, subalterno 6, Categoria A/2, vani 6,5;

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due ampi balconi.

Confina ad Est con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 2, ad Ovest con area scoperta annessa all'appartamento al piano terra identificato con particella 5227 sub 3, a Nord con vano scala e con appartamento allo stesso piano identificato con particella 5227 sub 7, a Sud con area scoperta comune.

L'immobile si sviluppa su di un'area utile complessiva di circa 142 mq, di cui 101 mq coperti (abitazione), 41 mq scoperti (balconi). Gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 ml. L'appartamento è dotato di affacci su tre lati, le stanze sono ben illuminate ed arieggiate. Catastalmente l'appartamento è individuato nel Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, p.lla 5227 sub 22; il sub risulta variato rispetto a quello riportato nell'atto di pignoramento, poiché il cespite era catastalmente censito al foglio 2, particella 5227, sub 6.

Si precisa che l'immobile originariamente era censito al fg. 2 p.lla 5227 sub 6 è ora (per oppressione) correttamente e univocamente identificato e riportato al fg. 2 p.lla 5227 sub 22.

Le variazioni catastali sono avvenute successivamente alla notifica del pignoramento (15.05.2021) e della sua trascrizione (16.06/2021). Il suddetto cambiamento non genera alcuna incertezza sulla identificazione del bene. Il cespite in oggetto non risulta regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico, rispetto al provvedimento autorizzativo di cui sopra poiché sono state riscontrate difformità e modifiche che possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria con un importo di circa 3.000,00 €. Si fa espresso rinvio alla perizia arch. A. Di Petrillo ed alla relativa integrazione agli atti della procedura

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato** dagli esecutati.

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**, censito al N.C.E.U. di San Marcellino (Ce), al foglio 2, particella 5227, subalterno 13, categoria C/6, mq 40,00.

Il garage, ubicato al piano seminterrato e' di circa 40 mq ed ha un'altezza netta interna di circa 2,50 ml. Confina con corsia di manovre a Sud, con terrapieno ad Ovest e a Sud, con altro garage a Nord identificato con la particella 5227 sub 12.

Il fabbricato di cui fanno parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e con solai latero-cementizi.

Lo stato attuale dei luoghi (stato di fatto, planimetria quotata e valutazione delle aree) è restituito nei grafici n° 2, 3, 4 in allegato 2.

Catastalmente il garage è individuato nel Comune di San Marcellino (Ce) al foglio 2, p.lla 5227 sub 13. Sia l'appartamento che il garage si trovano in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento e gas), sia per quanto riguarda le finiture; il fabbricato di cui fanno parte è in condizioni di discreta manutenzione.

VI sono inoltre n. 2 formalità, acquisite agli atti, insistenti sui beni oggetto di trasferimento ovvero:

- a) atto di obbligo del 4.5.2005 a favore della Regione Campania
- b) convenzione edilizia a favore del Comune concedente, trascritta in data 24.3.2000.

Dette convenzioni, opponibili alla procedura, risultano trascritte in tempi diversi:

- la prima (lett. a) dopo l'acquisto da parte dei debitori e la coeva iscrizione ipotecaria del Creditore fondiario (BNL), data 15.9.2004, ai nn. 45233/7405 per Euro 224.000 a garanzia di un mutuo pari ad Euro 112.000,00 attiene al divieto di alienazione, ed altri atti dispositivi, per un quinquennio dall'acquisto, impegnandosi i primi acquirenti ad occupare personalmente l'immobile e di informare di ogni variazione o cessione l'Ente competente; trattasi di ipotesi di cessioni successive alla alienazione di immobili edificati in regime di edilizia agevolata, ma la circostanza che sia già decorso il termine temporale indicato in atti e la sottoposizione della u.i. a vicenda dismissiva con possibile esito di vendita coattiva non ha interferenza sulla odierna procedura esecutiva;

- la seconda (lett. b) attiene alla originaria convenzione di lottizzazione intervenuta tra il concedente Comune di San Marcellino (Ce) ed il proprietario delle aree oggetto di concessione (lottizzazione "De Marco"); gli stessi hanno poi trasferito in data 20.12.2002 il cespite originario al costruttore (sas Costruzioni di G. Costanzo & C.) che lo ha poi ceduto ai vari acquirenti, tra cui i coniugi Frezza M. Consiglia e Iavazzo Gennaro nel 2004.

Gli stessi erano quindi tenuti oltre a non rivendere e a non disporre dell'immobile nel quinquennio a versare un rateo della eventuale plusvalenza nel caso di cessione successiva a tale termine, esuberante il prezzo di acquisto di Euro 70.000,00, essendo stati gli immobili edificati in regime agevolato con delle determinate agevolazioni (contributi/finanziamenti/esenzioni fiscali).

Ebbene si ritiene che anche detto regime, nonostante le modifiche intervenute con la l. 178/2020, in vigore dal 1 gennaio 2021, applicabile ratione temporis che ha introdotto una disciplina speciale per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata non abbia effetto impeditivo ai fini della presente vendita.

In ogni caso, la eventuale plusvalenza sarebbe oggetto di verifica da parte dell'Ente competente.

E' possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi 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 adeguare gli impianti alla normativa vigente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, NON potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno)

Si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

### FISSA

la vendita il giorno **09 settembre 2025 ore 16,45** per il primo esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.,  
*ovvero* per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella relazione di C.T.U.  
*ovvero* per la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

### STABILISCE

- che il prezzo base della vendita del **LOTTO UNICO** è fissato in **euro 80.000,00 (OTTANTAMILA/00)**;
- che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pertanto fino ad **euro 60.000,00 (SESSANTAMILA/00)**. Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00 (DUEMILA/00)**.

### DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

#### Disposizioni generali della vendita telematica

- il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.P.A.;
- il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

- referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Errico Eduardo Chiusolo
- le offerte andranno presentate entro il giorno 08.09.2025 ore 23,59 e dovranno contenere i requisiti minimi 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;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto gestore della vendita ASTALEGALE dedicato al tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670 dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- l'importo della cauzione deve essere versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore come innanzi con causale "proc. esecutiva n.204/01 RGE, lotto unico, versamento cauzione", effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, pena l'inammissibilità;
- la vendita è fissata per il giorno 09.09.2025 alle ore 16,45 in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche
- in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

Per l'ipotesi di avvio di gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio in modalità telematica) è fissato per le ore 11,00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO DELLA GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara verrà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla 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)

#### **Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione.**

#### **Esame delle offerte.**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale sopra indicato attraverso il collegamento operato, e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica). L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e

l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

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

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN:

IT75A0326822300052136399670  
ITSETTECINQUEAZEROTREDUESEIOTTODUEDUETREZEROZEROZEROCINQUEDUE  
UNOTRESEITRENOVENOVESEISETTEZERO)

dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

- 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 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;
- 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 sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico

bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it)**

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

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 204/2021 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**, 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 col Tribunale di Napoli Nord.

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 sarà 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 provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore

in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista: verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà 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 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;

- 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

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

### **Condizioni dell'assegnazione**

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

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

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

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

- il professionista delegato provvederà conseguentemente 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 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **Versamento del saldo prezzo.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità, secondo le indicazioni che verranno rese dal professionista delegato: i) **bonifico bancario** sul conto corrente dedicato intestato al Tribunale di Napoli Nord proc. 204/2021 (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. 204/2021 R.G.E.;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno 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.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al quindici per cento (15%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla maggiore o minor somma che il delegato riterrà congrua, anche a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **PUBBLICITÀ**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà effettuata:

a) mediante inserimento di avviso di vendita, copia ordinanza di vendita, planimetria e fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sui siti *internet* [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Subito.it](http://Subito.it) 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;

d) mediante l'invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A.;

La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso la cancelleria e presso lo studio del professionista (previo appuntamento), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità delle parti a chiunque vi abbia interesse.

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, inoltrando apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode stesso. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nominato custode nella presente procedura dei beni immobili oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con il custode da contattare presso il suo studio in Napoli, P.zza F. Muzii n.11 sc. F (tel.fax: 081.5623100/5623022; e-mail: [errico.chiusolo@libero.it](mailto:errico.chiusolo@libero.it)) nei giorni ed orari di ufficio.

Napoli, 15 aprile 2025

Il professionista delegato  
Avv. Errico Eduardo Chiusolo

