

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**  
**Vendita con modalità telematiche**  
**Procedura esecutiva nrge. 292\_22**  
**promossa da Inarcassa**

Io sottoscritto avv. Giorgio Parisi con Studio in Napoli, al Centro Direzionale, Isola G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 11.04.23 del GE dott.ssa Stefania Cannavale - Quinta Sezione Esecuzioni Immobiliari del seguente bene

**LOTTO UNO**

**\*Nuda proprietà** dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo con accesso dalla seconda porta a sinistra sul ballatoio esterno di disimpegno oltre all'esistente cantinola n. 5 al piano seminterrato. Composto da ingresso, cucina, un bagno con piccolo ripostiglio superiore, corridoio con piccolo ripostiglio superiore, salottino e camera da letto. Confina a - Nord-ovest con ballatoio comune esterno di accesso, subalterno 6 e immobile avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale; - Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine; - Sud-ovest con sub 6 e piazzale di accesso adiacente via Argine. Sup. globale lorda 83,38 mq ca. Il tutto riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 9, particella 550, **sub 5**, zona censuaria 9, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 92 mq. - RC € 371,85 - via Argine n. 879, interno 5, piano 1.

**\*Stato edilizio ed Urbanistico** : Dalla perizia di stima depositata agli atti, a firma dell'arch. Adriana Pettinati, cui integralmente si rinvia, si evince che il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 809 (pratica 681/61) valida fino al 24.08.1963 (cfr. ALLEGATI 20-21) rilasciata per la costruzione di un fabbricato di quattro piani, seminterrato compreso... Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione in decremento della volumetria assentita;
- non è stato realizzato l'intero piano seminterrato;
- l'altezza interpiano è inferiore a quella autorizzata;
- al piano terra erano previsti negozi con accesso diretto dalla strada, invece sono state realizzate abitazioni con accesso dalla scala interna;
- diversa dislocazione del vano scala che è unico rispetto ai tre previsti per il minor volume realizzato;
- variazione di forma e numero degli oggetti.

Attualmente, le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 149, 21,33 e 2 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente. Il fabbricato ricade nell'area di via Argine, contrassegnata con il n. 2, ed è assoggettata, attualmente, a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, e all'art. 2 delle NTA, si legge che nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Lo strumento urbanistico di riferimento era il regolamento edilizio del '39. La città ebbe poi il piano regolatore generale nel 1972 e le varianti successive. Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori dal 1962 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome degli originari proprietari dell'area. Considerato dunque che non è possibile effettuare una comparazione con i grafici posti a corredo della pratica edilizia, il raffronto, è stato effettuato con le planimetrie di impianto catastale dell'epoca per cui, per il descritto sub 5 si rileva che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per lievi modifiche interne e per la realizzazione di un soppalco nel bagno e in parte nel corridoio. Il soppalco non ha i requisiti previsti per essere sanato in base all'art. 15 del regolamento edilizio per cui occorre considerarne la rimozione. Inoltre rispetto al grafico assentito manca il balcone prospiciente il piazzale di accesso.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, per i quali non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto delle siffatte criticità. Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono. Stesso dicasi per le cantinole accessorie, dislocate al piano seminterrato, non coeve alla costruzione del fabbricato, esse sono state

realizzate in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo e considerato che l'attuale normativa non consente incrementi di volume verranno considerati prudenzialmente i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi. I beni sono nella disponibilità di terzi in forza della titolarità dell'usufrutto non oggetto di esecuzione.

**al prezzo base di € 64.000,00##  
offerta minima efficace € 48.000,00#  
in caso di gara – unico rilancio –**

#### **LOTTO DUE**

**\*Nuda proprietà** dell'appartamento sito in Napoli-Ponticelli, via Argine n. 879, piano primo, con accesso dalla porta posta di fronte sul ballatoio esterno di disimpegno che si diparte dal ripiano di scale ossia dalla porta di una veranda ricavata illegittimamente sul ballatoio condominiale, oltre all'esistente cantinola n. 6 al piano seminterrato. Composto da veranda e ripostiglio (non legittimi di cui non si terrà conto) ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno e corridoio. Confina a - Nord-est con sub 5 e piazzale di accesso adiacente via Argine; - Sud-est con piazzale di accesso adiacente via Argine e sub 5 - Sud-ovest con p.lla 161 del foglio 116 del Comune di Napoli. Sup. globale lorda 113,62 mq ca. Il tutto riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 9, particella 550, sub 6, zona censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 124 mq. RC € 464,81# - Argine n. 879, interno 6, piano 1

*\*Stato edilizio ed Urbanistico* : Dalla perizia di stima depositata agli atti, a firma dell'arch. Adriana Pettinati, cui integralmente si rinvia, si evince che il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 809 (pratica 681/61) valida fino al 24.08.1963 rilasciata per la costruzione di un fabbricato di quattro piani, seminterrato compreso... Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al titolo edilizio rilasciato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione in decremento della volumetria assentita;
- non è stato realizzato l'intero piano seminterrato;
- l'altezza interpiano è inferiore a quella autorizzata;
- al piano terra erano previsti negozi con accesso diretto dalla strada, invece sono state realizzate abitazioni con accesso dalla scala interna;
- diversa dislocazione del vano scala che è unico rispetto ai tre previsti per il minor volume realizzato;
- variazione di forma e numero degli aggetti.

Attualmente, le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 149, 21,33 e 2 delle NTA della variante al PRG, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, a cui si rimanda integralmente. Il fabbricato ricade nell'area di via Argine, contrassegnata con il n. 2, ed è assoggettata, attualmente, a piano urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina della sottozona Bb, e all'art. 2 delle NTA, si legge che nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Lo strumento urbanistico di riferimento era il regolamento edilizio del '39. La città ebbe poi il piano regolatore generale nel 1972 e le varianti successive. Non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori dal 1962 ad oggi per il fabbricato in oggetto, né sono state rinvenute istanze di condono a nome degli originari proprietari dell'area. Considerato dunque che non è possibile effettuare una comparazione con i grafici posti a corredo della pratica edilizia, il raffronto, è stato effettuato con le planimetrie di impianto catastale dell'epoca per cui, per il descritto sub 6 si rileva che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per l'ampliamento realizzato sul ballatoio condominiale e impercettibili variazioni interne. Dell'ampliamento/sconfinamento non si terrà conto, considerato che esso ricade su area condominiale, in fase valutativa verranno considerati gli oneri di rimissione in pristino. Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, per i quali non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, che tenga conto delle siffatte criticità. Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono. Stesso dicasi per le cantinole accessorie, dislocate al piano seminterrato, non coeve alla costruzione del fabbricato, esse sono state realizzate in epoca successiva, in assenza di titolo abilitativo e considerato che l'attuale normativa non consente incrementi di volume verranno considerati prudenzialmente i costi per

il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

I beni sono nella disponibilità di terzi in forza della titolarità dell'usufrutto non oggetto di esecuzione.

**al prezzo base di € 93.000,00##  
offerta minima efficace € 69.750,00#  
in caso di gara – unico rilancio –**

### **AVVISO**

- che il giorno **03.12.24** alle ore 10:00 per il Lotto 1 ed alle ore 10:15 per il Lotto 2, tramite il portale ***www.astetelematiche.it*** attraverso il collegamento operato presso lo Studio del professionista, 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 **02.12.24** 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

conseguenziali;

### **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 immobiliare nrge 293\_22"

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**, se prevista, 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 IN LINEA 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@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);

- 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 vincolato alla procedura aperto presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 293\_22 R.G.E., Lotto (di riferimento) - 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 deciptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e si verificherà il versamento dell'esatta cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito dal delegato 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;

### **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 l'avvenuto accredito del bonifico o meno.

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 della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 2) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- 3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

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 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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. La pubblicità obbligatoria sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c. inserita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" indirizzo web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ed 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. 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.giorgioparisi@gmail.com](mailto:info.avv.giorgioparisi@gmail.com)

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del GE dott.ssa Stefania Cannavale, 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.

Napoli,

Il delegato alla vendita  
avv. Giorgio Parisi