

**Tribunale di Napoli**  
**Ufficio esecuzioni**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Martano**  
**Delegato: Avv. Rossana Panico**

**procedura RGE 717/2021**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Rossana Panico con studio in Villaricca (Na), alla Via Dante Alighieri n. 7, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe,

**premessi che**

- il Tribunale di Napoli, nella persona del G.E. Dott.ssa Laura Martano, con delega del 08/07/2024, ha dichiarato la vendita del compendio pignorato oggetto della procedura 717/2021;
- ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32
- Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,

Quanto sopra premesso, il delegato

**AVVISA**

che il giorno **25/03/2025** ore **11:30** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**; del seguente bene immobile, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (inseguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di immobile in Napoli via Cupa Spina n. 20 piano terzo int, 9 , in edificio con sistema edilizio "a ballatoio" di collegamento con i piani superiori; ha accesso dalla medesima via. L'ingresso è da porta di caposcala negli ambienti che compongono il cespite. L'appartamento consta di 4 ambienti più triplo servizio, per una superficie lorda di 122 mq ed una superficie utile netta calpestabile di 118 mq a cui si aggiungono 11 mq di balcone e 17 di area terrazzata.

**CONFINI:** confina a nord con vano scala, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con altra unità immobiliare;

**CATASTO:** identificata al catasto dell'Ufficio Provinciale di Napoli, sezione urbana PON, foglio 9, particella 286, sub 106, cat A/4, cl. 3, consistenza 5 vani, VIA SPINA n. 20 Interno 9 Piano 3, dati di superficie: Totale: 111 m<sup>2</sup> ; Totale escluse aree scoperte 107 m - Rendita: Euro 185,92.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: €83.814,00 (ottantatremilaottocentoquattordici/00);**

**OFFERTA MINIMA: EURO 62.865,00 (sessantaduemilaottocentosessantacinque/00).**

(offerta corrispondente al 75% del valore d'asta)

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**rilancio minimo €1.500,00.**

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene è attualmente occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

**STATUS EDILIZIO:** L'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione, di metà novecento, costituita da 3 livelli fuori terra di tipologia di edificio a "ballatoio". Non vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli e risulta presenza di istanza di condono con numero di pratica 1607/6/86, alla quale è stato dato rilascio di relativa concessione edilizia in sanatoria in data 6 agosto 2008, con disposizione 10236 (PG 95724 del 25 agosto 2008)(per un maggior dettaglio si rimanda alla perizia). Non sono presenti dichiarazioni di licenza edilizia, permesso di costruire, DIA, relative all'immobile per l'attuale stato di fatto dello stesso; ricade in zona B della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica,

Il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'attuale distribuzione non è conforme con quanto in planimetria catastale. Le difformità riscontrate riguardano:

- Presenza di bagno su balcone con aumento di metro quadrato, per il quale sarà necessario intervento di ripristino del precedente stato di fatto;
- Diversa posizione di finestra, per il quale andrà eseguito ripristino rispetto a quanto riportato nei grafici catastali;
- Diversa distribuzione dei tramezzi interni, tale abuso potrà essere superato tramite richiesta di CILA in sanatoria e presentazione successiva di richiesta di pratica DOCFA di variazione planimetrica catastale;
- Aumento di metro quadrato dello spazio definito "terrazza" e "ripostiglio" con cambio di prospetto in facciata rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, sarà necessario intervento di ripristino del precedente stato di fatto con relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite, Nella stima dell'immobile pignorato sono stati calcolati tutti i balconi privi di verande e di aree attualmente abusive.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dall'arch. Emilio Porcaro, a cui si rimanda, presente nei siti di pubblicità e presso la cancelleria del tribunale di Napoli.

**PROVENIENZA** atto seguito di donazione per atto rogato da notaio Scardaccione del 01/07/2015 repertorio 925/612, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Napoli 1 in data 02/07/2015 al n. 12115 serie 1T, e trascritto il 03/07/2015 presso la C.R.I. di Napoli con nn.15317/11996.

## **2. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a. Le attività di delega referenti alla deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situati nel circondario del Tribunale);
- b. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno **formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico,
- c. il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE** viene fissato per le ore **13:00 del 24/03/2025** (antecedente a quello della udienza di vendita).
- d. il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la **SOCIETÀ ASTALEGALE.NET**;
- e. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**; solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. 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 indicate nel prosieguo;
- f. in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate di seguito;
- g. per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, **che avverrà secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA** come di seguito meglio precisato **avrà inizio** dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte **il 25/03/2025 ed avrà termine il 27/03/2025 ore 12:00** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno presentare l'unica offerta con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza); si fissa il 28/03/2025 ore 12:30 la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE.

### 3. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

#### **Offerta:**

- l'offerta può 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;
- **A condizioni di ammissibilità formale. l'offerta d'acquisto è irrevocabile e 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 Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

**IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) 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 minorenni o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta tutore o dall'amministratore di sostegno, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

**d)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale aggiornata a 20 giorni dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.); da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**c)** 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;

**Si precisa inoltre 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);

**c)** che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**,

con la precisazione che:

1. 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;

2. 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, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato

**[rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)** ;

- 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'offerente deve versare una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato necessariamente in **unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto correnti di seguito indicato;
- le coordinate IBAN del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli per il versamento della cauzione sono: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**
- che il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 717 R.G.E., lotto n.1, 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
- che, 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;
- che 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.
- 

#### **4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**DISPONE:**

- che l'esame delle offerte sia 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;
- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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;
- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi preliminarmente 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;

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

- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati nella misura del **10% del prezzo offerto**;

- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, 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;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

- nell'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;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità telematiche indicate:

### ***GARA TRA GLI OFFERENTI***

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

#### **DISPONE:**

- che 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: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a **€ 1.500.00**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **il 25/03/2025**;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara **il 27/03/2025**;
- 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) **il 28/03/2025**;

**PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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 giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, 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);

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

### ***Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione***

#### **DISPONE:**

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:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: □ maggior importo del prezzo offerto; □ a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; □ a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; □ a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista procederà infine come segue: · qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; · qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

### **Saldo prezzo**

#### **DISPONE:**

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di **120 giorni** dall'aggiudicazione. - che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente 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: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 717/2021 R.G.E.;**

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano 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.;

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

Qualora, per il pagamento saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

### **Saldo spese**

#### **DISPONE:**

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli **oneri e le spese di vendita**



**che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;** - che la somma forfettaria in questione sia pari:  in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione salva diversa determinazione a cura del professionista;  per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:  il professionista depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;  il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;  l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;  le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario; - che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

### **Regime della vendita**

#### **PRECISA:**

- che 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;
  - che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;
  - che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  - che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
  - che 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;.
  - che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

## **5. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

### **DISPONE:**

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la

vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provveda 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.

## 6. PUBBLICITA' LEGALE

### **DISPONE:**

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul “**portale delle vendite pubbliche**” dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** (con pubblicazione anche sulla “Vetrina Immobiliare Permanente” dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), nonché sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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;

5. 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 [Kijiji.it](http://Kijiji.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;

## 7. VISITE

**DISPONE:** letto art. 560 c.p.c.:

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito **[www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)** o comunque prendendo contatto

con il custode Avv. Rossana Panico con studio in Giugliano in Campania al Corso Campano n. 235 oppure alle utenze telefoniche n° 081/894.26.70 – 338.85.40.022. con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

 Avv. Rossana Panico

**Avv. Rossana Panico**  
Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA)  
Corso Campano, 235  
80014 - Giugliano in Campania (NA)  
Tel. 081.894.26.70 - 338.85.40.022  
e-mail: [rossana.panico@alice.it](mailto:rossana.panico@alice.it)  
pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)