

TRIBUNALE DI NAPOLI
III AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 1482/2012

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Elisa Asprone**

Custode giudiziario e delegato alla vendita: **Avv. Dario Barbagallo**

Il sottoscritto **Avv. Dario Barbagallo**, C.F. BRBDRA81M19F839G, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli **Dott. Elisa Asprone** ex art. 591 bis c.p.c. in data 11.03.2024 nel procedimento esecutivo n. **1482/2012 R.G.E.**,

AVVISA

che il giorno **06/05/2025** alle ore **10.00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, Parco Regina Margherita n. 33, procederà alla **vendita telematica** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del seguente bene immobile, meglio descritto, in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dall'**arch. Donatella Parlato** del 28.04.2014 così come modificata ed integrata con elaborato peritale del 04.10.2024, 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO:

Diritto: *Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.*

Descrizione dell'immobile: l'immobile staggito è costituito da un appartamento in Napoli, facente parte del fabbricato alla via della Sanità n. 47, ubicato al primo piano, distinto dall'interno cinque, composto da due vani ed accessori, confinante con proprietà xxxo aventi causa, con via della Sanità e con cortile. Questo è censito al N.C.E.U. alla sezione STE, foglio 4, particella 252, sub. 26, via della Sanità n. 47, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5.

L'immobile è costituito da un ingresso dal quale si accede, sulla sinistra di chi entra, ad un piccolo bagno privo di vasca o doccia, di fronte al soggiorno, a destra ad una veranda ove sono ricavati un angolo cottura e, separata da una porta in alluminio dello stesso tipo con il quale è realizzata la veranda, ad una cabina doccia. Dal soggiorno si accede all'unica camera da letto dell'unità abitativa. Il pavimento è piastrelle ceramiche dello stesso tipo e colore in tutto l'appartamento ad eccezione del bagno e della doccia che hanno pavimento in mattonelle bianche.

Anche il rivestimento del bagno, della doccia e di tutta la veranda è realizzato con mattonelle di colore bianco. Nell'angolo cottura è presente una fascia di mattonelle colorate all'altezza del piano di lavoro dei mobili della cucina. Le pareti dell'ingresso sono finite ad intonaco tinte di colore bianco mentre quelle del soggiorno e della camera da letto sono rivestite con parati di diverso colore.

Al di sopra del bagno è presente un piccolo mezzanino ad uso deposito. Le porte interne sono in legno color noce e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con tapparelle in pvc e persiane alla napoletana in ferro di colore grigio chiaro.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è di 3.00 metri ad eccezione del bagno e della veranda ove è di circa 2,40 metri.

Dati catastali: L'immobile è censito al N.C.E.U. alla sezione STE, foglio 4, particella 252, sub. 26, via della Sanità n. 47, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, RC € 284,05.

Confini: l'immobile è costituito da un appartamento in Napoli, facente parte del fabbricato alla via della Sanità n. 47, ubicato al primo piano, distinto dall'interno cinque, composto da due vani ed accessori, confinante con proprietà o aventi causa, con via della Sanità e con cortile.

Caratteristiche della zona: L'immobile proprietà dei debitori eseguiti ricade nel quartiere Sanità, situato nel centro storico della città a ridosso di piazza Cavour e di via Foria, in un ambito territoriale che, sebbene di notevole pregio storico-architettonico, risulta alquanto popolare e degradato.

L'area, vicina alle stazioni Museo e Cavour delle linee metropolitane 1 e 2, è dotata dei principali servizi cittadini e presenta un carattere prettamente commerciale. Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato è situato proprio in corrispondenza del ponte della Sanità di fronte alla Basilica di Santa Maria della Sanità.

Descrizione del fabbricato: L'immobile pignorato fa parte di un edificio in muratura portante a corte di costruzione antecedente all'800 composto complessivamente di 5 livelli fuori terra. Senza ascensore, il fabbricato, privo di particolare valore architettonico palese, nei caratteri distintivi che ne evidenziano l'epoca di costruzione, notevoli segni di degrado e scarsa manutenzione. La facciata e la corte interna, rifinite ad intonaco tinte di colore bianco, sono nel tempo state oggetto di superfetazioni che ne hanno distorto l'immagine originaria contribuendo a restituire il senso di decadenza e abbandono che connota tale edificio come tanti altri della zona. All'appartamento oggetto della presente relazione si giunge attraverso le scale ubicate sulla sinistra della corte del fabbricato di via della Sanità 47 dopo aver superato l'androne di accesso.

Salite le rampe a voltine con gradini in pietra, anche questi in cattivo stato di manutenzione, si perviene al ballatoio su cui si apre l'ingresso del cespite pignorato.

Stato di manutenzione: come relazionato dal CTU nella perizia integrativa del 04.10.2024 in atti, lo stato di manutenzione, originariamente caratterizzato da finiture semplici ma in sufficiente stato manutentivo, è attualmente da considerarsi peggiorato soprattutto per quanto attiene le condizioni del

pavimento che appare obsoleto e deteriorato in molti punti con mattonelle spaccate e avvallamenti in alcuni punti della superficie soprattutto nel locale che era adibito a soggiorno.

Secondo il CTU, nella richiamata perizia, tale condizione va approfondita in quanto potrebbe essere ascrivibile sia al massetto sottostante il pavimento che con il passar del tempo si è sbriciolato comportando il distacco del pavimento stesso in alcune parti, sia dall'obsolescenza dei solai su cui, con l'ausilio di un tecnico strutturista, si dovrebbe valutare se è necessario intervenire con un consolidamento. Tali ultime considerazioni hanno comportato una riduzione sensibile del prezzo base d'asta originariamente indicato.

Dotazione impiantistica: L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento.

Occupazione: l'immobile risulta libero.

Provenienza: l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di atto per Notaio Giustino Rossi del 19.05.2005 rep. 54251/18447, trascritto a Napoli il 14.06.2005 ai nn. 21185/10236.

Computo della superficie:

altezza interna	m	3.00
a. superficie vani principali	mq	66.80
b. superficie balcone e veranda	Mq. $(1.75+5.65) \times 0.30^*$	mq 2.22
superficie commerciale	mq	69.02

PREZZO BASE: 40.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 30.000, 00 Euro (pari al 75% del prezzo base 40.000,00 Euro).

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dall'elaborato peritale risulta che l'immobile non risulta gravato da diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, non esistono servitù attive e passive, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico o archeologico.

L'immobile oggetto di relazione ricade nella zona A – insediamenti di interesse storico di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. L'immobile è classificato come UNITA' EDILIZIA DI BASE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A CORTE disciplinata dall'art. 64 delle citate norme, rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, è classificato come area a bassa instabilità come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici.

Inoltre, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei e del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli.

Il cespite in oggetto è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore delle leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Si precisa che l'immobile staggito fa parte di un condominio, ma nonostante i numerosi solleciti indirizzati all'amministratore del condominio non è stato possibile accertare eventuali oneri condominiali insoluti.

Regolarità edilizia ed urbanistica.

Dall'elaborato peritale del CTU in atti così come integrato, ai quali integralmente si rimanda, emerge che nell'immobile è stata riscontrata la presenza di una veranda rappresentata anche sulla planimetria catastale, datata anno 2001. Nelle descrizioni del cespite riportata negli atti di proprietà si legge "appartamento al primo piano, distinto dal numero interno 5 di due vani ed accessori" ed ancora "...un quartino diviso in due sito in Napoli alla via Sanità n. 47...".

Tali descrizioni non chiariscono sull'effettiva presenza della veranda nell'appartamento ovvero sulla sua datazione necessaria ai fini di verificare la legittimità di tale ambiente.

Il CTU ha effettuato, pertanto, ulteriori ricerche presso il NCEU dove ha reperito il MODELLO 5 del catasto Edilizio Urbano relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Tale documento veniva redatto negli anni tra il '39 ed il '50 per il censimento delle unità immobiliari ed in esso erano riportati la consistenza, il classamento nonché uno schizzo planimetrico del cespite.

Da tale documento si evince che quella che oggi è una veranda era un balcone coperto da pensilina. Anche se tale documento non riporta data certa possiamo asserire, come detto in precedenza, che è stato redatto negli anni precedenti al 1950.

Il CTU, dava atto di aver inoltrato istanza al Comune di Napoli – Unità di Progetto Condono Edilizio accertando che non risultano istanze di condono per il cespite in esame né a nome degli attuali né a nome dei precedenti proprietari.

La normativa urbanistica relativa alle aree in cui ricade il fabbricato non consente l'aumento di volume. Pertanto poiché la veranda è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, concludeva che non sarà possibile richiedere una sanatoria delle opere realizzate. La non sanabilità emerge anche dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto l'art. 40, comma 6, della 47/85 riporta "purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Nella fattispecie le ragioni del credito non risultano essere precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono n. 326 del 2003.

In tal caso l'abuso individuato dovrà essere rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante tramite l'eliminazione della veranda.

Per l'eliminazione dell'abuso ed il ripristino dello stato originario dei luoghi è necessaria l'eliminazione della veranda e quanto in essa contenuto: angolo cottura e doccia. E' necessaria la posa in opera di un infisso di chiusura, oggi inesistente, tra veranda ed ingresso dell'appartamento ed, inoltre, il ripristino, negli ambienti dell'appartamento dell'impianto idrico, del gas ed elettrico per il posizionamento di un angolo cottura. Il costo di tali interventi è stimato forfettariamente in € 10.000,00.

In virtù di tali considerazioni, nella perizia integrativa del 04.10.2024, il prezzo base d'asta veniva ulteriormente ridotto dell'importo di € 10.000,00

Modalità della vendita telematica

Il **Gestore della vendita telematica** è la società ASTALEGALE.NET. S.p.A.;

Il **portale** del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it;

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita **www.spazioaste.it**.

L'offerta deve contenere i requisiti ex art. 12 del DM n. 32/2015, ovvero:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e **il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, **sul campo CRO devono essere indicati solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere** ;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta di vendita devono essere allegati:

- 1) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (copia contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario "Banca Sella" del gestore della vendita "Asta Legale" e intestato al "Tribunale di Napoli" con il seguente IBAN: **IT29C0326822300052136399672 (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)**;
- 2) 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);
- 3) 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;
- 4) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 5) 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.

Per la sottoscrizione e la trasmissione, l'offerta di vendita deve essere: sottoscritta con firma digitale e trasmessa *a mezzo di casella di posta elettronica certificata*; oppure trasmessa direttamente *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, e 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, co. 4 del DPR

n. 68/2005, e che 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 (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, co. 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviate, con le modalità sopra indicate, entro le ore 23:59 del giorno 05/05/2025 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: 1) l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà 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 telematiche (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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, se si verificheranno nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata avvdariobarbagallo@pec.it. Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co.1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

L'offerente dovrà versare, in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e intestato al "Tribunale di Napoli" alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT29C0326822300052136399672 (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), una somma **pari almeno al (10%) del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 1482/12 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determinerà l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo potrà essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato 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.

Il gestore della vendita 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 professionista delegato della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, concordati nel protocollo d'intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito dal gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico bancario esclusivamente all'IBAN di provenienza degli stessi, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato dal gestore della vendita telematica sul IBAN del conto corrente bancario della procedura, indicato dal sottoscritto professionista delegato della procedura, all'interno dell'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it** attraverso collegamento operato nella stanza assegnata al professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Gli offerenti potranno partecipare alle udienze telematiche tramite l'area riservata del portale www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni che riceveranno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e dell'ordinanza di vendita. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

1. se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
2. se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ex 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 deliberazione 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);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi 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;

c) 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.

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 della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

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 un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- 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;
- • 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;

- 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

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Regime della Vendita

La vendita avviene 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 le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 la volontà di liberazione a cura del suddetto custode, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato alla vendita, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento nel fascicolo telematico.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro – Filiale 4500 – sede di Napoli, intestato al “TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. ESEC. R.G.E. 1482/2012

CAUZIONE – PREZZO” alle seguenti coordinate bancarie IBAN: **IT67 G010 0503 4000 0000 0016 988**. Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.

ii) consegna al sottoscritto professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Proc. n. 1482/2012 R.G.E.”

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito l’aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, mentre il sottoscritto professionista delegato procederà a fissare immediatamente una nuova vendita con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del decreto di decadenza dell’aggiudicatario inadempiente e la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c..

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, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il sottoscritto professionista delegato verserà al creditore una somma pari all’80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Saldo spese

Invece per il saldo spese l’aggiudicatario dovrà depositare, tramite bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato all’aggiudicatario dal professionista delegato, una **somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, per gli oneri e per le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario.

In ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il sottoscritto professionista delegato alla vendita redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell’aggiudicatario (compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 277 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all’esito della liquidazione da parte del Giudice dell’esecuzione.

Condizioni generali dell’assegnazione

Il delegato in caso di presentazione di istanza di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, e presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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.

Gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o prendendo contatto con il professionista delegato alla vendita e la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; Avv. Dario Barbagallo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 081 7644258/081 5987847– email: barbagallo.segreteria@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 18:00).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, e inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

* * * * *

Pubblicità legale

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) sui siti web Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, tramite il sistema “**Real Aste Real Estate**”, almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
- d) pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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;
- e) invio a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita, a cura di Aste Giudiziare Inlinea S.p.A, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget.

Napoli, 04/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Dario Barbagallo