

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

#### Procedura esecutiva R.G.E. n.117/2020

#### AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott. Antonio Cirma del 9-11/10/2024,

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n. 132;

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

#### Avvisa

che il giorno **21 maggio 2025 alle ore 16:00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 20 maggio 2025 alle ore 23:59**;
- 2) 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche della vendita asincrona indicate nel prosieguo del presente avviso.

## NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO

### LOTTO UNICO

#### Descrizione come da relazione di stima e relativi allegati:

Piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo, edificato su un appezzamento di terreno di forma trapezoidale di circa 1.930 mq recintato lungo i confini con muro di cinta e cancelli, sito in Qualiano (NA) al Corso Madre Teresa di Calcutta snc (in catasto alla Via Giovanni Falcone n.13, piano terra).

Il manufatto edilizio in corso di costruzione è costituito da una struttura portante in carpenteria metallica con travi e pilastri in acciaio HEB da 200 mm, chiuso solo su tre lati (nord, sud, ovest) con laterizi forati da 10 cm e copertura inclinata in legno a doppia falda con tegole portoghesi.

Sull'appezzamento di terreno circostante, nell'angolo sud-est, è stato poi costruito un piccolo ambiente esterno di dimensioni di circa 2,40 x 3,00 m e altezza di circa 2,00 m con struttura in ferro coperto con lamiera coibentata.

Lo stato di manutenzione rinvenuto in sede di accesso è di totale abbandono, con presenza di folta vegetazione e rovi.

La superficie commerciale è pari a circa mq 1.889,00.

**Confini:** a Nord con Corso Madre Teresa di Calcutta, a Sud con proprietà aliena part. 923, a est con proprietà aliena part.819, a ovest con stradone condominiale privato e proprietà aliena part. 962 e parte della proprietà aliena part. 963.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, in ditta alla società esecutata per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 5, p.lla 953, sub.5, cat. F/3**, Via Giovanni Falcone n.13, piano T, giusta variazione del 26.05.2010 pratica n.NA0476683 in atti dal 26.05.2010 verifica stato attuale U.1 (n.34823.1/2010).

Il manufatto in corso di costruzione è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo. In data **09.12.2004, prot. 11035**, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della **L.326/2003, non procedibile per epoca di costruzione successiva al 31.03.2003**.

Risulta inoltre essere stata emessa **Ordinanza di Demolizione n.55 del 21.07.2014, reg.ta al prot. gen. 8173 del 23.07.2014**, e verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione di opere abusive prot. n.8173, P. gen. e P. 6449 R.G. 16 del 20.06.2016 da parte del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Qualiano (sul punto v. *infra*).

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00 (trentaduemila/00).**

**Offerta Minima Presentabile: € 24.000,00 (ventiquattromila/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 2.000,00 (duemila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

### **Provenienza e stato di occupazione:**

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione di stima con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta alla società esecutata in virtù di atto di compravendita del 26 febbraio 2009 per Notar Vittorio Margarita (Rep. 44839/Racc. 13807), trascritto a Napoli 2 in data 16.03.2009 ai nn. 8975/13976, con il quale ha acquistato la piena proprietà *“dell'unità immobiliare su un unico piano in corso di costruzione esistente ai sensi dell'articolo 2645 bis ultimo comma Codice Civile, con circostante corte scoperta di circa mq. 1800 sita in Qualiano (NA), alla Via Giovanni Falcone n.13, confinante con stradone condominiale, con proprietà (omissis), con la Via Vicinale Vitacciano, salvo altri; riportato in catasto al folio 5, mappale 953 sub.5 (cinque), in corso di costruzione, Via Giovanni Falcone n.13”*.

- Atto di donazione del 1 luglio 2002 per Notar Raffaele Caravaglios (Rep. 34513/Racc. 11423), trascritto a Napoli 2 in data 09.07.2002 ai nn. 21969/28890 e 21970/28891, con il quale è stato donato: *“appezzamento di terreno in Qualiano alla località Vitacciano esteso circa are 20.30 (are venti e centiare trenta), confinante con proprietà (omissis), con particella donata a (omissis), con mezzzeria della strada interpodereale esistente. In catasto al foglio 5, particella 924, are 20.30 frutteto di cl.2, con RD. Euro 53,99 e RA. Euro 28,31”*.

- Atto di divisione del 27 maggio 2002 per Notar Raffaele Caravaglios (Rep. 34129/Racc. 11315), trascritto a Napoli 2 in data 03.06.2002 ai nn. 17240/22581, con il quale è stata attribuita la seconda quota costituita da: *“appezzamento di terreno in Qualiano in località Vitacciano esteso circa are 40.10 (are quaranta e centiare dieci) confinante con proprietà (omissis), quota di cui innanzi e strada condominiale. In catasto al foglio 5, particella 901 (ex 818/b) di are 40.10, frutt. di cl.2, con RD. Euro 106,66 e RA Euro 55,92”*.

- Atto di compravendita del 20 febbraio 2002 per Notar Pasquale Cante (Rep. 9162/Racc. 1837), trascritto a Napoli 2 in data 11.03.2002 ai nn.7150/9262, con il quale è stata acquistata la *“piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Qualiano, alla località “Vitacciano”, della superficie*

*di are 80.00 (are ottanta), circa; confinante con terreno particella 817 che in seguito sarà venduto al sig. (omissis), con altra proprietà dei venditori per due lati (particelle 820 e 819), con strada Vicinale Pozzo Nuovo; riportato nel N.C.T. di detto Comune al foglio 5, particella 818, are 80.00, frutteto, classe 2, RD Euro 212,78, RA Euro 111,55”.*

- Testamento olografo del 5 maggio 1954, pubblicato con verbale per Notaio Giuseppe De Luca del 28.04.1962, Rep. 43822/Racc. 13813, registrato a Napoli il 16.05.1962 al n. 21403. Accettazione tacita di eredità trascritta il 17.09.2024 ai nn. 35633/45189.

- Atto di compravendita del 22.11.1920 per Notar Marano, trascritto il 24.11.1920 ai nn. 14887/23002. Atto di divisione del 10 giugno 1920 per Notar Marano Nicodemo, Rep. 2962/ Racc. 796.

**Stato di occupazione del bene:** Libero.

**Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Gaeta Tobia, e dai relativi allegati, e dalla perizia integrativa a firma del medesimo, cui detto avviso si riporta e fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico “Area VII - Abusivismo e Controllo del Territorio, Condoni Edilizi, Strutture Esterne” del Comune di Qualiano, è emerso che il manufatto in corso di costruzione è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e, successivamente, **in data 09.12.2004, prot. 11035, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.326/2003, non procedibile per epoca di costruzione successiva al 31.03.2003.**

Risulta inoltre essere stata emessa **Ordinanza di Demolizione n.55 del 21.07.2014, reg.ta al prot. gen. 8173 del 23.07.2014, e verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione di opere abusive** prot. n.8173, P. gen. e P. 6449 R.G. 16 del 20.06.2016 da parte del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Qualiano (NA).

L'esperto ha inoltre evidenziato che **il terreno sul quale è stato realizzato il manufatto abusivo, deriva da una serie di frazionamenti abusivi che configurano una lottizzazione abusiva** ai sensi dell'art. 18 della L.47/85.

L'esperto ha quindi concluso affermando che **l'immobile è abusivo ed i costi di ripristino dello stato dei luoghi**, quantificati in circa € 35.800,00, sono stati detratti dal valore di stima.

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Qualiano, Area V - Assetto del Territorio, l'area individuata in catasto al foglio 5, p.la 953 del Comune di Qualiano ricade nelle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del Programma di fabbricazione,

approvato con Decreto Interministeriale Div. 23<sup>^</sup> n.3831 del 03.11.1958 in Zona "Agricola". Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con la Deliberazione della Giunta Comunale n.104 del 05.07.2022, integrato con le osservazioni sul Piano adottato sulla base delle decisioni assunte dalla Giunta Comunale con deliberazione n.177 del 06.12.2022, in Zona "E2 - Aree agricole ordinarie".

#### **Situazione catastale:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Gatea Tobia e dai relativi allegati, e dalla relazione integrativa, risulta che:

- L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, in ditta alla società esecutata per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 5, p.lla 953, sub.5, cat. F/3**, Via Giovanni Falcone n.13, piano T, giusta variazione del 26.05.2010 pratica n.NA0476683 in atti dal 26.05.2010 verifica stato attuale U.1 (n.34823.1/2010).

Il predetto identificativo deriva dalla **soppressione e fusione dei subalterni 2, 3 e 4**, giusta variazione del 05.03.2007 pratica n.NA0169691 in atti dal 05.03.2007 Fusione ed err. attr. categ. e clas (n.10940.1/2007).

Dalle visure storiche catastali allegate alla perizia emerge poi che **la corte è identificata come bene comune non censibile identificata al fg.5, p.lla 953, sub.1**, giusta costituzione del 04.12.2006 pratica n.NA0758873 in atti dal 04.12.2006 Costituzione (n.9513.1/2006). L'esperto ha all'uopo previsto che occorrerà procedere alla presentazione di una pratica Docfa al fine di ottenere una annessione di corte come area urbana. I costi previsti, di circa € 600,00, sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

- Il mappale terreni correlati è **fg.5, p.lla 953**: area di enti urbani e promiscui dal 21.11.2006, ente urbano are 20.30, tipo mappale del 21.11.2006 pratica n.NA0724135 in atti dal 21.11.2006 (n.724135.1/2006).

In precedenza:

- dal 25/06/2002: **Fg.5, p.lla 924**, frutteto classe 2, are 20.30, r.d. € 53,99, r.a. € 28,31, giusto frazionamento del 25.06.2002 pratica n.369820 in atti dal 25.06.2002 (n.3439.1/2002);
- dal 22/05/2002: **fg.5, p.lla 901**, frutteto classe 2, are 40.10, r.d. € 106,66, r.a. € 55,92, giusto frazionamento del 22.05.2002 pratica n.242267 in atti dal 22.05.2002 (n. 2670.1/2002);
- dal 30/07/2001: **fg.5, p.lla 818**, frutteto classe 2, are 80.0, r.d. € 212,78, r.a. € 111,55, giusto frazionamento del 30.07.2001 pratica n.516069 in atti dal 30.07.2001 (n. 4217.1/2001);

- dal 30/07/2001: **fg.5, p.lla 800**, frutteto classe 2, ha 7 are 70.60, r.d. L. 3.968.590, r.a. L. 2.080.620, giusta variazione d'ufficio del 24.07.2001 pratica n.518617 in atti dal 30.07.2001 Mod.26 (n.10215.1/2001);
  - dal 28/05/2001: **fg.5, p.lla 800**, frutteto classe 2, ha 2 are 46.57, r.d. L. 1.269.836, r.a. L. 665.739, giusto frazionamento del 28.05.2001 pratica n. 349782 in atti dal 28.05.2001 (n.2830.1/2001);
  - dal 26/05/1982: **fg.5, p.lla 59**, frutteto classe 2, ha 2 are 49.70, r.d. L. 1.285.955, r.a. L. 674.190, giusto frazionamento del 26.05.1982 in atti dal 03.06.1994 (n.22.12/1982);
  - dall'impianto meccanografico: **fg.5, p.lla 59**, frutteto classe 2, ha 4 are 96.60, r.d. L. 2.557.490, r.a. L. 1.340.820, impianto meccanografico del 19/02/1973.
- In riferimento all'immobile in oggetto l'esperto ha rinvenuto **l'elaborato planimetrico del 05.03.2007**.

A parere dell'esperto, occorre presentare Docfa per l'aggiornamento planimetrico privo del manufatto edilizio abusivo, i cui costi di € 1.000,00 sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

#### **Formalità pregiudizievoli:**

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca legale del 29.10.2014 ai nn. 4110/48279;
- trascrizione di decreto di sequestro conservativo del 15.02.2016 ai nn. 4546/5889, annotato in data 17.02.2017 n.610 di ordinanza di condanna esecutiva ex art. 702 bis c.p.c.;
- ipoteca giudiziale dell'11.07.2018 ai nn. 4532/31853, derivante da ordinanza ex art. 702 bis cpc;
- trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 17.04.2020 ai nn. 10677/13993.

Si segnala altresì che sulla particella di terreno identificata al fg.5, p.lla 924, risulta **trascritta in data 17.05.2006 ai nn. 18546/35923 una domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica**. Da verifiche effettuate presso gli archivi del Tribunale di Napoli, Sez. distaccata di Marano, il relativo giudizio risulta cancellato dal ruolo ai sensi dell'art. 309 c.p.c. con ordinanza del 05.07.2010.

- **Situazione condominiale**, non risulta costituita amministrazione condominiale.

#### **Rinvio alla relazione di stima redatta dall'Arch. Gaeta Tobia:**

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della relazione di stima redatta dall'Arch. Gaeta Tobia, e dai relativi allegati, e dalla perizia integrativa a firma del medesimo, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta

relazione è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo, R.G.E. n.117/2020, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

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

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

### **I - OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

#### **I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con

procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 24.000,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- i **dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

#### **I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la **documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, di seguito indicato;
- la **dichiarazione** (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dai professionisti delegati e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;



- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

### **I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

1) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) 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 DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

**2) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale**, 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 telematiche (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).

Si comunica, inoltre, 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, DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato *danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it*;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## **II - CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A.**, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente **codice IBAN:**

**IT 75A0326822300052136399670**

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 117/2020 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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.

Il gestore della vendita verificherà poi 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 altri 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 con il Tribunale di Napoli Nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

### **III - ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

**IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di unica offerta ammissibile**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato:

- 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;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€ 2.000,00**);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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

**La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 23 maggio 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 sino 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).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

**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).**

**IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti,** il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: *a)* maggior importo del prezzo offerto; *b)* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; *c)* a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; *d)* a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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.

**IV.d) - La deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (con l’esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Al riguardo si precisa che:

- 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all’individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all’eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

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

**IV.e) - Il professionista delegato, nell’ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell’art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all’assegnazione del bene se:**

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d’asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d’asta indicato nel presente avviso;
- 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 prezzo d’asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* 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; *c)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

## **V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**V.a)** - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**V.b)** - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. **Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), le quali saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Si fa all'uopo espressa avvertenza che **al bene immobile aggiudicato potrebbe risultare applicabile la disciplina prevista dall'art. 10, n.8-bis/8-ter, D.P.R. 26/10/1972, n.633, in relazione al possibile esercizio da parte della società cedente della relativa opzione per l'applicazione al trasferimento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).**

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato 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 custode.

**V.c)** - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

**V.d)** - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo 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 prezzo deve avvenire con le seguenti modalità: - mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. R.G.E. 117/2020*".

Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare 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., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art.41 D.Lgs. 385/1993.

**In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

**V.e)** - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

**V.f)** - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione, o nella diversa misura in caso di esercizio dell'opzione di assoggettamento ad IVA da parte della società debitrice**, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. R.G.E. 117/2020*". In alternativa e su richiesta dello stesso, l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento mediante bonifico bancario su un conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

**V.g)** - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

**VI.a)** - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Gaeta Tobia (ed alla documentazione alla stessa allegata), nonché alla perizia integrativa a firma del medesimo, ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- per intero, sui siti internet **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, **[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)** e **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura della società Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**VI.b)** - Il presente avviso sarà comunicato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

**VI.c)** - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

#### **VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Napoli, 4 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Avallone*