

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE – - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. dott.ssa Federica D’Auria – Procedura n. 551/2022 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**  
**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**Giudice dell’Esecuzione:** dott.ssa Federica D’Auria

**Custode giudiziario:** Avv. Paolo Ambron

**Delegato alla vendita:** Avv. Paolo Ambron

\*\*\*\*\*                      \*\*\*\*\*                      \*\*\*\*\*

L’avv. Paolo Ambron, con studio in Napoli alla Guido Cortese n. 11, tel. 0815793071, pec: paoloambron@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: avv.paoloambron@gmail.com, professionista delegato dal Giudice dell’esecuzione dott.ssa D’Auria al compimento delle attività previste dall’art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 551/2022,

**AVVISA**

che il giorno **17 GIUGNO 2025 alle ore 15:00**, presso il suddetto studio (a discrezione del professionista delegato), si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, del bene di seguito descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale redatta dall’esperto stimatore, Arch. Mirella Ventrone, che forma parte integrante del presente avviso.

**DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

**LOTTO UNICO** - piena ed intera proprietà dell’immobile costituito da un fabbricato indipendente ubicato in Napoli, Pianura, alla via Tosca n.27 (catastalmente n.5), edificio D, piano terra, quartiere Pianura, in NCEU Foglio n.10, particella n.68, sub. 14, Sez. urb. PIA, cat. A/3 , classe n.2, consistenza di 5 vani, sup. catast. 99,00mq., rendita euro 542,28.

**Descrizione:**

L’immobile è composto da: ingresso, soggiorno, n.3 camere, cucina, n.2 bagni, ripostiglio e cortile pertinenziale.

L’immobile è occupato dal debitore esecutato.

## **SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Mirella Ventrone e dai relativi allegati, al cui elaborato peritale integralmente si rimanda, risulta quanto di seguito.

Il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte è stato costruito in assenza di licenza/concessione edilizia. La pratica risulta ancora in essere in quanto non è ancora stata rilasciata la concessione in sanatoria.

Agli atti del comune non risultano altre pratiche edilizie. Dall'unità operativa dirigenziale dell'ufficio centrale Foreste e caccia, sezione usi civici, risulta che il terreno di impianto della particella su cui è stato costruito il lotto non è sottoposto ad alcun vincolo di uso civico. Per gli aumenti di volume relativi all'ampliamento, nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna DIA/SCIA/CIL risulta presentata, come accertato dal perito presso il pertinente Ufficio Tecnico.

L'esperto stimatore ha rilevato sulla eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, che tali interventi non potranno essere regolarizzati.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni.

Nell'area nella quale è sito l'immobile in oggetto, sono possibili interventi di conservazione e ristrutturazione edilizia che non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Non sono previsti interventi che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee B, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Non sono possibili interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. L'area in cui risiede il fabbricato rientra all'interno del perimetro urbano ed è sottoposta al PSDA (piano stralcio difesa alluvioni).

Dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune Napoli, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di DIA, SCIA e CILA, non vi è alcun riscontro documentale.

Il ripristino dello stato dei luoghi come verificato nella planimetria catastale consiste in: abbattimento del vano costruito nello spazio del cortile per una superficie di mq.20,00 e ripristino dello spazio esterno. Per i lavori è stata prevista una spesa non inferiore ad € 9000,00 esclusi i diritti di segreteria.

I lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

Per quanto concerne le opere di demolizione del volume di circa 60,00 mc., compresa la ricostituzione del manufatto architettonico a seguito dei lavori di abbattimento. Si valuta a corpo 150,00 ogni mc. Per cui:  $60,00 \text{ mc} \times 150,00 = 9000,00 \text{ euro}$ .

Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità per il fabbricato e non esiste per esso Attestato di Prestazione Energetica, l'acquisizione del quale ha un costo stimato pari ad Euro 500,00.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la presenza di un volume aggiunto ad ampliamento dello spazio cucina e bagno a danno del cortile antistante il fabbricato. Tale spazio non risulta legittimo per cui è stata prevista la

decurtazione al valore di stima dell'immobile pari alle spese per il ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nella planimetria catastale.

Le uniche difformità riguardano il mancato aggiornamento della corrispondenza tra la planimetria catastale pervenuta e il reale stato dei luoghi. Tali difformità riguardano un ampliamento di volume della cucina a danno del cortile circostante.

### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Mirella Ventrone.**

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione di stima, con relativi allegati, redatta dall'Arch. Mirella Ventrone, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile, n.551/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché presso lo studio del custode giudiziario Avv. Paolo Ambron, sito in Napoli, alla Via Guido Cortese n. 11.

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 14.06.2007 a rogito del Notaio Carpentieri Antonio, repertorio n. 27137/10944 e trascritto presso Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 1 il 18.06.2007 al n. Reg. Gen. n. 26885 e Reg. Part. n. 12304.

Al precedente proprietario l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita del 06.02.1970 per Notar Mazzocca Mario col quale ... *omissis*... acquistava l'immobile da ...*omissis*..., trascrizione del 10.02.1970; Reg. Gen. 5325 e Reg. Part. 3999.

**PREZZO BASE € 38.000,00** (trentottomila/00) come da stima peritale;

**OFFERTA MINIMA: € 28.500,00** (ventottomilacinquecento/00), pari al 75% della base d'asta);

**RILANCIO MINIMO in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00** (mille/00)

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.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Società Astalegale.net S.p.A.  
Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Paolo Ambron.

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Non risulta amministrazione condominiale costituita.

### **OFFERTA**

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente in modalità telematica 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 ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) 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), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";
- f) il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- g) l'indicazione della somma da versare a titolo di **cauzione**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto;**

h) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

Si precisa che l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale anche ai sensi del terzo comma dell'art. 579 cpc. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE.net S.p.A. 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;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta 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.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta potrà essere, in via alternativa:

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 D.M. n. 32 del 2015).

**L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati, con le modalità indicate, entro le ore 23:59 del giorno 16.06.2025**, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

- 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;
- 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).

Si precisa, inoltre, che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [paoloambron@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:paoloambron@avvocatinapoli.legalmail.it);
- 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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita ASTALEGALE.net S.p.A., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli al 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), tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 551/2022 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;
- 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 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;

Si precisa che:

- il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal

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

Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa, inoltre, che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue.

#### **Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - il 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, 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 c.p.c. In tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

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

- i) maggior importo del prezzo offerto;
- ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti **con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo sopra indicato;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

### La gara avrà la seguente durata:

- 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 quindi, alle ore 11:00 **del 19.06.2025**.

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).

Si precisa altresì 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.

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

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

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

### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Esec. RGE n. 551/2022" ovvero con bonifico bancario sul conto intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, aperto presso la Banca Crèdit Agricole recante il

seguinte IBAN: IT84E0623003541000064721495. Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista delegato 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. 587c.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 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà 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 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.

#### **FONDO SPESE**

L’aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell’aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l’integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Napoli Proc. Esec. n. 551/2022 R.G.E.”*;
- bonifico bancario sul conto bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato, *“PROCEDURA – spese”* intestato alla procedura (*“Tribunale di Napoli, Proc. Esec. n. 551/2022 R.G.E.”*) acceso presso Banca Credit Agricole recante il seguente IBAN: IT74H0623003541000064721600.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento saldo spese da parte dell’aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

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

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà 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.

Il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 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;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita, oltre la pubblicità prevista per legge, è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- a. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita,

dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

- b. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti web (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 [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;
- c. 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) 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;
- d. 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.

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

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Paolo Ambron, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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.

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul Portale delle Vendite Pubbliche, prendendo contatto con il custode, unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv.to Paolo Ambron (Tel. 0815793071 email [avv.paoloambron@gmail.com](mailto:avv.paoloambron@gmail.com)).

Napoli, 5 marzo 2025

Il Professionista delegato

Avv. Paolo Ambron