

Professionista Delegato
Avv. Valeria Palomba
Calata San Marco 13
80133 - Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
Quinta Sezione Civile
AVVISO DI VENDITA
Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 540/2019
G.E. Dott. Guglielmo Manera

L'avv. Valeria Palomba, con studio in Napoli alla Calata San Marco 13, quale professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato, oggetto della presenta procedura,

- vista l'ordinanza di delega emessa in data 05.05.2025 dal G.E. Dott. Guglielmo Manera;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- viste le modifiche apportate dalla Legge n. 132/2016;

AVVISA

Che il **giorno 16 giugno 2026 alle ore 10:00** si procederà alla,

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

-appartamento piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via Vico papa n. 9 Piano T e consistente in un appartamento facente parte di un fabbricato n. 5 livelli fuori terra in catasto Fabbricati, sez. urb. AVV, fg. 12, p.lla 545, sub 33, Categoria A/4, Cl. 7, vani 3,5, sup. cat., Tot escluse aree scoperte mq 103, Rendita Catastale euro 151,84

Confini abitazione: l'appartamento confina con il cortile interno al palazzo, terrazzo di copertura del fabbricato, proprietà aliene.

Prezzo Base: €. 44.000,00 (euro quarantaquattromila//00).

Offerta Minima: €.33.000,00 (euro trentatremila pari al 75% del valore d'asta)

Rilancio minimo: €.1.500,00 (euro millecinquecento//00)

DESCRIZIONE IMMOBILE: Come da CTU redatta dall'Arch. Mirella Ventrone , l'immobile in esame è un appartamento adibito a civile abitazione sito in Napoli, alla via Vico Papa n. 9, piano

terra, facente parte di un fabbricato condominiale di n. 5 livelli fuori terra. La struttura del palazzo è in pietra di tufo ed è di costruzione pre-ottocentesca. L'appartamento risulta frazionato in due unità abitative entrambe adibite a civile abitazione:

Appartamento A: composto da una stanza con bagno e angolo cottura, mq. 30,00;

Appartamento B: composto da n. 3 camere e bagno, mq. 75,00.

Entrambi gli immobili versano in pessime condizioni di manutenzione ed igieniche.

Entrambi gli immobili non presentano balconi ma finestre che si affacciano all'interno dello spazio interno il fabbricato.

Stato di occupazione: libero al momento della redazione del presente avviso

Conformità catastale: Come da CTU depositata in atti, l'Arch. Mirella Ventrone dichiara *“La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi a causa del frazionamento e della diversa distribuzione dello spazio interno che non comporta mutamenti nella forma o nel volume. Si valuta di riportare lo stato dei luoghi a quello legittimo antecedente il frazionamento in modo da restituire l'intero volume alla singola unità immobiliare. I costi necessari per produrre l'aggiornamento catastale sono circa 500 € per la presentazione DOCFA e di circa 900,00 € per spese tecniche”*.

Confini: L'appartamento confina con il cortile interno al palazzo, terrazzo di copertura del fabbricato, proprietà aliene.

Riferimenti catastali: L'unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:

Appartamento sito in Napoli alla via Vico papa n. 9 Piano T e consistente in un appartamento facente parte di un fabbricato n. 5 livelli fuori terra in catasto Fabbricati, sez. urb. AVV, fg. 12, p.lla 545, sub 33, natura A/4, Cl. 7 vani 3,5, sup. cat. Tot. Mq 103, Tot escluse aree scoperte mq 103, Rendita Catastale euro 151,84

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico: Come da CTU depositata in atti, per ciò che concerne la regolarità edilizia ed urbanistica il CTU dichiara:

“Dalla documentazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Napoli, si risale al P.R.G. vigente. È stato reperito il regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, l'immobile riportato in esame:

- *L'area ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;*
- *Il cespite in oggetto ricade in una area di zonizzazione A 'insediamenti di interesse storico', art. 26, area inserita nella variante per il centro storico individuato con delibera consiliare n. 2 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971. L'immobile è classificato in zona PRG centro storico come 'unità edilizia di base pre – ottocentesca, art. 64, insediamenti originari o di ristrutturazione a corte con vincolo archeologico art. 58 variante PRG e vincolo geomorfologico 'a bassa instabilità', tav. 12 PRG;*
- *L'immobile ricade nell'area prevista della zonizzazione acustica, zona IV, area con alta densità di popolazione, area con elevata presenza di attività commerciali – uffici – attività artigianali. Area in*

prossimità di viabilità ordinaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie;

- *Il cespite ricade nell'area sottoposta al Dlgs 42/2004 ai sensi della 1497/1939, e del D.M. 25.10.1957 n. 279.*

L'immobile ricade nell'area interesse Archeologico, art. 58 del PRG e nell'area del vincolo aeroportuale, superficie orizzontale altitudine mt.17, legge 158 del 1963”.

Difformità Urbanistiche edilizie: Come dichiarato dal CTU “*Si precisa che le difformità esaminate potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 380/01, con una spesa prevista non inferiore ad € 2.000,00. Successivamente all'ufficio dell'agenzia delle entrate (Catasto) deve essere presentata istanza DOCFA di correzione della planimetria catastale con una spesa prevista di circa euro 900,00 + 500,00”.*

Provenienza

Come da relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano:

Agli esecutati ***** e *****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile nell'originaria identificazione catastale (ex p.lle 545/2-7) è pervenuto in ragione di 1/2 ciascuno per acquisto fattone con atto del 30/07/2007, Notaio Alessandra Del Balzo di Napoli, rep. 153792, trascritto il 31/07/2007 ai nn. 33895/16015, da potere di *****, nato ad ***** il *****, codice fiscale ***** e *****, nata a ***** il *****, codice fiscale ***** per la quota di 1/2 ciascuno.

Ai venditori ***** e ***** gli immobili erano pervenuti:

– in ragione di 1/3 ciascuno, unitamente a *****, per l'ulteriore quota di 1/3, nato a ***** il ***** , per successione in morte di *****, nata a *****, deceduta il *****, giusta denuncia di successione registrata a Napoli 1 al n. 2827 vol. 2672, trascritta il 20/06/1983 ai nn. 14063/11008;

N.B. L'accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** non risulta trascritta.

– in ragione di 1/6 ciascuno per successione in morte di *****, sopra generalizzato, deceduto il *****, giusta denuncia di successione registrata a Napoli 1 al n. 2929 vol. 2964, trascritta il 12/03/1988 ai nn. 5972/4183.

N.B. L'accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** non risulta trascritta.

Formalità pregiudizievoli

Come emerge dalla relazione notarile, alla quale integralmente ci si riporta, l'immobile in tutte le sue identificazioni ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ISCRIZIONE NN. 33896/11605 del 31/07/2007**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 30/07/2007, Notaio Alessandra Del Balzo di Napoli, rep. 153793, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 09339391006 (Domicilio ipotecario eletto Napoli via Toledo n. 126). Contro *****, nato a ***** il *****, codice fiscale ***** e *****, nata a ***** il *****, codice fiscale ***** per la quota di 1/2 ciascuno. Capitale euro 55.000,00 – ipoteca euro 110.000,00 – durata anni 20.

2) **TRASCRIZIONE NN. 24346/18494 del 09/08/2019**, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli in data 03/07/2019, rep. 14511, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 09339391006. Contro *****, nato a ***** il *****, codice fiscale ***** e *****, nata a ***** il *****, codice fiscale *****, per la quota di 1/2 ciascuno.

Il suddetto bene in vendita risulta più dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto stimatore e nella relazione notarile versate in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE 15 giugno 2026 ore 23:59
DATA DELLA VENDITA 16 giugno 2026 ORE 10:00

Il giorno della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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 e devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche.

Cautione: l'offerente deve versare con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari almeno **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 nell'ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte nel caso di:

A) UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

In caso di un'unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta si accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

B) NELL'IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);
- b) 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: sarà individuata 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.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo deve 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**. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. **540/2019 R.G.E.**;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate all'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti dal giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'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 dall'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà 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 agli ausiliari.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Regime della vendita

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'interno dell'immobile sono presenti beni mobili non compresi nella vendita. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione e/o allo smaltimento dei predetti beni mobili senza avanzare alcuna pretesa nei confronti della procedura. 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 è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è EDICOM SERVIZI S.R.L.

- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: www.doauction.it;

- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto avv. Valeria Palomba

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

All'offerta devono essere allegati oltre alla copia fotostatica del documento di identità dell'offerente in corso di validità:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI SRL aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI –SEI SETTE- EFFE- ZERO TRE DUE SEI OTTO- ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE- ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

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

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n.68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 "valeriapalomba@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 venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale " Proc. Esecutiva n. 540/2019 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 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 e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato 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;
- 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.

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 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 portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad € 1.500,00;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- inizierà nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- terminerà alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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).

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. 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.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato del 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 in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

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:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti all'assegnatario;
- ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, la stessa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento., indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la

garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri, anche tributari, conseguenti al trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. verrà eseguita mediante pubblicazione del presente avviso e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it.

Il fascicolo della vendita è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli e, in copia, presso lo studio del custode e professionista delegato, avv. Valeria Palomba, In Napoli alla Calata San Marco n. 13 (previo appuntamento telefonico).

Contatti: cell. di studio 3318150976 – Pec: valeriapalomba@avvocatinapoli.legalmail.it

