

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Alessandra Feola**  
Via Verrotti 4 -80128- Napoli  
tel 081 578 83 07  
cell 333 8897473  
avvocatofeola@gmail.com

## **TRIBUNALE DI NAPOLI**

### **AVVISO DI VENDITA**

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

**Procedura esecutiva immobiliare RGE 668/2018 riunita con procedura es. RGE 678/2018 - Tribunale di Napoli – Sezione XIV - esecuzione immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Guglielmo Manera**

L'Avv. Alessandra Feola, con studio in Napoli alla Via Verrotti n. 4, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

### **AVVISA**

che il giorno 21/05/2024 alle ore 15.00, provvederà alla VENDITA MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, tramite il portale del gestore della vendita [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

I beni immobili oggetto della presente procedura soni meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

**Il gestore della vendita telematica** è la SOCIETÀ EDICOM SERVIZI S.r.l.;

**Il portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

**Il referente della procedura incaricato** delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Alessandra Feola.

\*\*\*\*\*

## **NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.

### **LOTTO N. 1**

Appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato “Parco Aldo Nigro” ubicato in Napoli alla Via San Giovanni De Matha n.ri 49/51 (ad angolo con Traversa San Giovanni De Matha), posto al piano 4° della scala B distinto dal numero interno 21/B con sovrastante lastrico solare posto al piano 5, sul quale insiste un manufatto ed i vani che insistono sul piano medesimo (con ciò si intende tutta la volumetria attualmente esistente) sono stati realizzati in violazione delle normative edilizie e, di conseguenza, tale superfetazione costituisce un abuso non sanabile in alcun modo. E precisamente, l’unità immobiliare così si compone:

Piano IV: ingresso – soggiorno, n.ro 2 vani adibiti a c. letto, n.ro 2 bagni, c. armadio e corridoio; della sua consistenza fa parte anche una balconata a livello che prospetta sul lato Sud del fabbricato.

Piano V (originariamente sovrastante lastrico solare) ad esso si accede soltanto tramite scala interna dal piano 4°: cucina – soggiorno, bagno, vano deposito-ripostiglio, terrazzo (o lastrico solare residuo).

Circa 158 mq.

L’immobile si trova in buono stato di manutenzione

**PREZZO BASE** Euro 241.000,00 (duecentoquarantunomila/00)

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE** Euro 180.750,00  
(centottamilasettecentocinquanta/00)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI** 3.000,00  
(tremilamila)

**Identificazione catastale:**

N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. VIC, Foglio 3, P.lla 680, Sub 46, Z.C. 8, Categ. A/2, Cl. 7, Cons. 6 vani, Sup. Catast. Tot. 119 m2, R.C. Euro 1.022,58.

**CONFINI**

**Nord:** con altra unità immobiliare distinta con Sub 140 (proprietà aliena) e con pianerottolo di scala

**Est:** con altra unità immobiliare distinta con Sub 42 (proprietà aliena)

**Sud:** con sottostante area cortilizia condominiale

**Ovest:** con altra unità immobiliare distinta con Sub 49 (proprietà aliena).

**LOTTO N. 2**

Locale box auto, facente parte del complesso immobiliare denominato “Parco Aldo Nigro” ubicato in Napoli alla Via San Giovanni De Matha n.ri 49/51, al quale si accede dalla rampa che immette al piano seminterrato provenendo dalla Traversa San Giovanni De Matha, livello al quale è posto il locale box medesimo. Circa 22 mq.  
L’immobile si trova in buono stato di manutenzione

**PREZZO BASE** Euro 28.000,00 (ventottomila/00)

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE** Euro 21.000,00 (ventunomila/00)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI** Euro 1.000,00 (mille)

**Identificazione catastale:**

N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. VIC, Foglio 3, P.lla 680, Sub 70, Z.C. 8, Categ. C/6, Cl. 6, Cons. 20 m2, Sup. Catast. Tot. 22 m2, R.C. Euro 81,60.

**CONFINI**

Nord: con corridoio di accesso ai box (e/o spazio di manovra)

Est: con altra unità immobiliare distinta con Sub 107 (proprietà aliena)

Sud: con corridoio di accesso ai box (e/o spazio di manovra)

Ovest: con corridoio di accesso ai box (e/o spazio di manovra)

**VINCOLI**

Non è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile; dalle ricerche effettuate, infine, non è risultata l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali o usi civici.

Si segnala però, come meglio precisato nel prossimo paragrafo, (situazione urbanistica), che sull'immobile individuato dal Sub 46 (Lotto n. 1) grava ancora un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi emessa con Disposizione Dirigenziale n. 296/A il 14.07.2015 dal Comune di Napoli a causa delle accertate opere abusive realizzate sul lastrico solare

**SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esperto stimatore ha rilevato che:

**"soltanto il Lotto n. 1 (Sub 46 – appartamento con sovrastante lastrico) presenta delle modifiche in violazione delle normative edilizie perché realizzate in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo e certamente in difformità dei titoli autorizzativi rilasciati, configurando perciò opere abusivamente realizzate e non suscettibili di sanatoria.**

***Le modifiche rilevate sul Lotto n. 1 corrispondenti ad opere abusivamente realizzate sono le seguenti:***

- *realizzazione della scala interna per il collegamento tra il piano 4° (appartamento) e il piano 5° (lastrico solare sovrastante) con conseguente parziale apertura del solaio comune ai detti piani;*
- *realizzazione, al piano 5°, di una veranda adibita a cucina con chiusura su due lati in pvc e vetro con annessi n.ro 2 piccoli vani (bagno e ripostiglio/deposito) della superficie complessiva di m<sup>2</sup>. 40,00 circa, costruita in muratura e legno con copertura a doppia falda inclinata ed altezza max sotto trave di m. 2,76; il tutto risulta rifinito ed abitabile (per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si faccia riferimento alle planimetrie redatte dallo scrivente ed i rilievi fotografici effettuati – v. all.ti **E** ed **F**);*
- *eliminazione dell'originaria scala di collegamento tra l'appartamento e il sovrastante lastrico posizionata sul balcone del piano 4° per quanto graficamente riportato nella planimetria catastale.*

*Dunque le modifiche rilevate hanno trasformato il lastrico con relativo aumento di volumetria dell'originario appartamento e, come già precisato, **le opere tutte rappresentano abusi edilizi non sanabili.***

*A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso i competenti Uffici Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune di Napoli, d'altra parte, l'impossibilità di sanare gli abusi riscontrati è stata confermata dal contenuto degli atti amministrativi rinvenuti e che, qui di seguito, vengono elencati:*

- *Disposizione Dirigenziale n. 326/1 del 06.06.2013 con la quale veniva ordinato al responsabile delle opere abusivamente eseguite, omissis, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza in questione;*
- *Disposizione Dirigenziale n. 163/1 del 27/05/2014 con la quale si disponeva l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive e della loro area di sedime – lastrico solare sovrastante l'appartamento del 4° piano – int. 21/B, stante l'inottemperanza del ripristino dello stato dei luoghi;*
- *Disposizione Dirigenziale n. 296/A del 14/07/2015 con la quale, ritenuto che l'abuso edilizio realizzato dovesse essere sanzionato ai sensi dell'art. 33 DPR 380/01 come "nuova costruzione", venivano annullate le disposizioni dirigenziali di cui ai precedenti punti e si ordinava nuovamente il ripristino dello stato dei luoghi da eseguirsi ai sensi dell'art. 33 DPR 380/01 entro 30 giorni dalla notifica del presente atto e che, in mancanza, si provvedeva d'ufficio a spese del responsabile;*
- *Nota U.O.A.S.A.E. del 08/03/2011 con la quale si comunicava agli Enti in indirizzo l'esito del sopralluogo effettuato in data 08.03.2011 dagli agenti di polizia locale dell'U.O.A.S.A.E.;*
- *Stralcio planimetrico con ubicazione dell'immobile sul quale sono state rilevate le opere abusive.*
- *Dall'esame della documentazione innanzi elencata, quindi, si evince che, benché ordinato dal Comune di Napoli in data 14.07.2015 con la D.D. n. 296/A, il ripristino dello stato dei luoghi non è mai stato eseguito e, quindi, l'ordinanza resta ancora pendente.*
- *In ogni caso a seguito delle indagini effettuate dall'esperto, gli è stato certificato dal competente Ufficio che altresì non risultano presentate istanze di condono edilizio di cui alle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 né a nome dell'attuale proprietario né di altri.*
- *In base a quanto sopra specificato gli abusi realizzati non possono essere sanabili ai sensi della normativa vigente e, pertanto, l'unico modo per restituire la legittimità urbanistica dell'immobile in questione **è provvedere al ripristino dello stato dei luoghi rendendolo conforme alla planimetria catastale del Sub 46 esistente** che, si ribadisce, allo stato rappresenta l'unico documento grafico rinvenibile e raffigurante la consistenza dell'immobile prima delle modifiche realizzate."*

## **PROVENIENZA**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 10.06.2010, rep. 40970/7513 rogato dalla dott.ssa Loredana Grimaldi, Notaio in Napoli, trascritto ai nn. 16626/10995 il 14.06.2010, per acquisto fattone della piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) dalla società OMISSIS

## STATO DEGLI IMMOBILI

Attualmente i cespiti pignorati sono occupati dalla parte esecutata

**Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione**

\*\*\*\*\*

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1.L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it/pvp](http://www.pvp.giustizia.it/pvp)), nonchè dal portale del gestore della vendita telematica ([www.doauction.it](http://www.doauction.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), 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.

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 e dell'eventuale documentazione necessaria.

**L'offerta deve contenere** i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 e precisamente:

- 1.** i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 2.** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 3.** i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in compartecipazione con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- 4.** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere); e dati di restituzione della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 5.** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- 1.** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita 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;
3. 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);
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. se l'offerta è formulata da "procuratore legale" ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata 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) Deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

**oppure**

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere 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 dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [avv.alessandrafeola@pec.giuffre.it](mailto:avv.alessandrafeola@pec.giuffre.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;

## **2. CAUZIONE**

- L'importo della cauzione (nella misura pari almeno al **10% del prezzo offerto**) 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 **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)**;

- il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 668/2018 R.G.E., lotto N..., versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59 del 20/05/2024** ovvero 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 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. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse ***non si riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura 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 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, del relativo IBAN.

### **3.ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale **www.doauction.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati o presso lo studio del professionista delegato;

-Il **gestore della vendita**, il giorno stabilito per la deliberazione delle offerte:

- 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 altri 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 con il Tribunale di Napoli.

Nello specifico, 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 sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla 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 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, 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.

#### **4. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

- a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

- a) in primo luogo il professionista delegato individuerà la migliore offerta, tenendo 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 prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- b) poi il professionista delegato 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 ad **EURO 3.000,00 (tremilamila)** con riferimento al LOTTO n. ed **EURO 1.000,00 (mille)** con riferimento al LOTTO n. 2, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA partendo dall'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.doauction.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 ha 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 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).

➤ la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. (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).

**Si precisa** che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati e 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Saranno **dichiarate inefficaci le offerte** pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## **5. SALDO PREZZO**

-il versamento del saldo del 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 del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura RGE 668/2018 lotto n. \_\_\_ (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine

di bonifico). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo;

**oppure:**

2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. RGE 668/2018 R.G.E.;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

- 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;

- L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

## **6. FONDO SPESE**

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà 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 venti per cento **20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 668/2018" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

-in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

## 7. PRECISAZIONI

- 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;
- La vendita è a corpo e non a misura.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 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. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- 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.

## 8. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

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 ex art 586 c.p.c.

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

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta (Avv. Alessandra Feola 3338897473 – [avvocatofeola@gmail.com](mailto:avvocatofeola@gmail.com))

## **10. PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- 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 (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, **[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)** e **[Bakeka.it](http://Bakeka.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;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Alessandra Feola.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti

Il professionista delegato  
Avv. Alessandra Feola