Avv. DANIELA IOSSA
Corso Vittorio Emanuele n. 112 –80121 NAPOLI
Tel. e Fax 08119807314 – mail: iossa.unisob@gmail.com
Pec: danielaiossa@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - 5 SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G.E. 108/2005

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ex artt. 570 e segg. c.p.c. nonché del D.M. 26 febbraio 2015, n.32

Il sottoscritto avv. Daniela Iossa (C.F. SSIDNL75A41F839C), con studio in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 112, e-mail: iossa.unisob@gmail.com pec: danielaiossa@avvocatinapoli.legalmail.it visto il provvedimento di delega alla vendita emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal dott. Guglielmo Manera in data 19/07/2023 nella procedura esecutiva n. R.G.E. 108/2005 pendente innanzi al Tribunale di Napoli e visti gli artt. 569 ss. c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161*ter* disp.att. c.p.c. di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32,

AVVISA

che il giorno **26 gennaio 2027 alle ore 10:00** presso il proprio studio sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 112 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona ex artt. 570 e segg. c.p.c.** della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto e, pertanto, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in prosieguo.

REFERENTI

Il gestore della vendita telematica è la **EDICOM SERVIZI S.R.L.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Daniela Iossa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

in **CASAVATORE (NA)** alla **Via Sottotenente Giovanni Esposito n. 5**, e precisamente:

LOTTO UNO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ubicata al primo piano ed avente accesso dalla scala "a vista" dislocata a sinistra entrando nel cortile interno ad uso esclusivo del caseggiato di appartenenza. Si compone di quattro camere, accessori di servizio e disimpegno, balcone e terrazzo a livello, per una superficie utile di 75 mq circa coperti e 33 mq circa scoperti, ed un sovrastante locale ad uso sbarazzo, di 9 mq circa e di ridotta altezza utile. In pessimo stato di conservazione ed occupata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riportata nel NCEU del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 40, subalterno 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq, rendita catastale 284,05 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano 1.

Confinante: a nord con lo spiazzo di accesso al caseggiato (asservito anche ad altri fabbricati), a sud con il cortile interno al caseggiato ad est e ad ovest con proprietà aliene estranee al compendio.

In merito alla conformità urbanistica, come rilevato dall'esperto stimatore, la costruzione comprendente l'immobile pignorato, almeno come impianto, risale ad epoche assai remote, anteriori al più antico strumento urbanistico di cui si ha notizia. Sull'immobile pende domanda di condono ai sensi della Legge n° 47/1985 non ancora definita. Il rilascio del titolo in sanatoria presuppone il pagamento di oneri residui ed il ripristino dello stato dei luoghi, essendo state riscontrate delle difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quello risultante dalla pratica di condono, come meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Daniele Capuano del 18.06.2016 che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

PREZZO BASE

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 27.850,00 (ventisettemilaottocentocinquanta,zerozero)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): Euro 20.887,50 (ventimilaottocentottantasette, cinquanta)

Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti: Euro 1.000,00 (mille,zerozero)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita, che non dovrà essere resa nota a persona diversa dal custode delegato alla vendita, potrà essere inoltrata mediante il portale delle vendite pubbliche e verrà evasa nel più breve tempo possibile.

OFFERTA

Per partecipare alla **vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., gli interessati dovranno depositare offerta di acquisto, **entro le ore 23:59 del giorno 25 gennaio 2027** esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo - https://pvp.giustizia.it/pvp/, o direttamente attraverso il portale della vendita telematica https://**www.doauction.it**, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita (e previa registrazione da parte del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentatore, quale utente, sul sito medesimo).

L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c. 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.

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**, e precisamente:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la vendita, pena l'invio delle comunicazioni presso la Cancelleria della 5° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Qualora il soggetto risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; al contrario, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'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 l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certi-ficato 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del Lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data o l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate) che non potrà essere superiore a 120 gg (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ed eventualmente il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- recapito telefonico (mobile) ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. 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 da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

c) 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);

d) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno 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;

e) 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 ipoteri;

f) 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 da notaio o altro pubblico ufficiale rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

La sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, a pena di inammissibilità, può essere, alternativamente:

a) sottoscritta con firma digitale ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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 consegnadi 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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 sottoscritto delegato danielaiossa@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'offerente dovrà versare, necessariamente in unica soluzione ed esclusivamente con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n. R.G.E. 105/2005, lotto uno, versamento cauzione"*, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del 25 gennaio 2027, vale a dire il 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.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerte telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollodi intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopra indicato attraverso collegamento operato 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 sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramitel'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.

Il professionista delegato, all'esito della verifica di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente avviso, procederà come segue:

1. nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) 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 sarà 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà, inoltre, a:

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

TEMPI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato per la presentazione delle offerte, in data **26 gennaio 2027 alle ore 10:00**, si terrà la vendita ed in tale sede si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

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

La gara avrà termine alle ore **11.00 del 28 gennaio 2027**.

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).

In professionista delegato assumerà le determinazioni finali sulle offerte il giorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successivo alla scadenza del termine sopra indicato per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

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 partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a Euro 1.000,00 (mille,zerozero);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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 ed 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 dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà a un ulteriore esperimento di vendita con un ribasso di un quarto del valore rispetto al precedente prezzo a base d'asta.

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 massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

1) bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Credit Agricole – Ag. Di Napoli 8 - intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. n. R.G.E. 108/2005*", di cui il professionista delegato comunicherà gli estremi (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) con causale "*Proc. Es. n. RGE 108/2005, Lotto uno, versamento saldo prezzo*";

oppure

2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a "*Tribunale di Napoli Proc. n. 108/2005 R.G.E.*".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell'Esecuzione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il professionista procederà, dunque, 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. 587 c.p.c.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unitamente alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Trattandosi di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

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

SALDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Credit Agricole – Ag. Di Napoli 18, intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. n. 108/2005 R.G.E.*" di cui il professionista delegato comunicherà gli estremi (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), con causale "*Spese Proc. Es. n. R.G.E. 108/2005*" oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. n. 108/2005 R.G.E.*".

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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.

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.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali differenze di misura, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali (dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), ecc. per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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 del bene.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, 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, occupato dal debitore, 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.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita verrà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
2. sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it.

RINVIO

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

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso Cancelleria della 5° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli 13^ piano Torre A e/o presso lo studio del professionista delegato avv. Daniela Iossa, nei giorni lunedì – mercoledì - venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ai seguenti recapiti: Tel./Fax 08119807314 – e-mail: iossa.unisob@gmail.com.

Per supporto tecnico nella fase di partecipazione alla vendita telematica consultare il sito **www.doauction.it** – sezione assistenza vendite.

Napoli, 10 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Daniela Iossa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009