

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA  
AI SENSI DELL'ART. 570 E SEGG. C.P.C.  
PROC. ESEC. RGE 212/2023 – SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. GIULIO CATALDI

Il sottoscritto **avv. Roberto Renno**, con studio in Napoli alla Via Po n. 1, Telefono 333-6051189 – email [studio@renno.it](mailto:studio@renno.it), nominato professionista delegato per le operazioni di vendita, in base all'articolo 569 e 591 bis c.p.c., della consistenza immobiliare in seguito descritta, giusta ordinanza di vendita emessa dal G.E. il 09/11/2023 nella procedura di espropriazione immobiliare n. 212/2023 RGE,

**AVVISA**

Che il giorno **26 giugno 2024, alle ore 11.00**, davanti al sottoscritto professionista delegato, presso sala aste in Napoli al Centro Direzionale Isola E1 piano 2 interno 13, si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile:

**Lotto unico:** piena ed intera proprietà del locale commerciale ubicato in Napoli, alla VIA MARIO RUTA n. 9, piano S2-S3-S4, censito in N.C.E.U. del Comune di Napoli sezione AVV, Foglio 13, p.lla 11, sub. 59. L'immobile ha una superficie utile interna di 469,94 mq ed è posto ai piani inferiori di un condominio residenziale a cui si accede dalla via Mario Ruta tramite un sistema di scale esterne di uso esclusivo ed ha destinazione d'uso effettiva di sala per spettacoli. Il locale è sottoposto alla strada comunale, si sviluppa per due livelli e dispone di un piano asservito esterno posto ad ulteriore livello inferiore. Il primo livello è caratterizzato da un'ampia area esterna pertinenziale dalla quale si accede ad un primo ambiente destinato ad ingresso-reception. Dall'ingresso, attraverso un passetto, si ha accesso ad una seconda area, destinata a privé, che ha affaccio sulla sala principale posta al piano sottostante, attraverso una vetrata panoramica. Dalla zona privé, si accede anche ad un vano esterno che consente, tramite scala anch'essa in acciaio, l'accesso ad un locale deposito. Sempre dalla zona privé si accede ad un corridoio che consente l'accesso ad un'area servizi igienici ed attraverso una scala in muratura si scende nella sala principale del piano inferiore che si sviluppa a tutt'altezza ed è connessa con l'esterno con due uscite di emergenza. Dalla sala principale si accede, infine, ad un'area servizi che consta di un disimpegno e di due locali ed è asservita da un piccolo locale deposito. Anche quest'area è connessa all'esterno tramite uscita d'emergenza. L'immobile si trova in buona condizione di manutenzione.

**Confini:** L'immobile confina a Nord – Est con il condominio di via Mario Ruta n. 7, a Nord – Ovest con strada comunale via Mario Ruta ed a Sud: con Cavone case puntellate (ex alveo).

**Dati Catastali:** N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, Foglio 13, p.lla 11, sub. 59

**L'immobile risulta libero e sono dovuti oneri condominiali per circa € 1.700,00.**

**Il prezzo base d'asta ribassato è di Euro 816.121,66 (ottocentesedecimilacentotrentuno/66) con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere**

**inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (offerta minima euro 612.091,24 seicentododicimilanovantuno/24)**

- L'immobile in cui è situato il locale commerciale è stato edificato in data antecedente al 1/9/1967.
- L'immobile, originariamente destinato ad uso deposito è oggi adibito a locale commerciale, in virtù della concessione edilizia in sanatoria, giusto provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317
- Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla ripartizione interna in conseguenza ad interventi di manutenzione straordinaria, c'è stato lo spostamento dell'apertura principale dalla direttrice di accesso da via M. Ruta verso l'area cortilizia interna, ed il recupero di un locale deposito, totalmente entro terra al piano S4, di estensione m<sup>2</sup> 12,92 per circa 2,70 mt di altezza. A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione delle menzionate difformità.
- Vi sono poi le seguenti difformità non sanabili: Veranda, in struttura metallica, tettoia esterna, in struttura metallica, deposito al piano S2 ottenuto dividendo in elevazione porzione della sala principale.
- Nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto dei costi necessari per l'abbattimento delle difformità non sanabili e per la regolarizzazione delle difformità sanabili.
- Il bene è pervenuto alle debitorie per atto di compravendita del notaio Giuseppe di Transo del 25/11/2004 rep. N. 110794 e registrato a Napoli in data 10/12/2004 al n. 7695 vol. 1 ed ivi trascritto in data 10/12/2004 ai numeri 34778/20523.

Il lotto unico risulta più dettagliatamente descritto nella certificazione notarile e nella relazione dell'esperto estimatore, in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio e che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e di cui, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione o nelle forme scaricabili sul sito internet.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1. Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET SPA.
2. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
3. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Roberto Renno.

**La vendita** avverrà senza incanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c. previo presentazione di **offerta di acquisto 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.spazioaste.it>, cliccando

sul link presente nella scheda dettagliata del lotto in vendita e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo.

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

**L'offerta di acquisto**, che può esser fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale) il quale potrà agire anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma cpc, **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 25 giugno 2024**

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, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- le generalità complete del presentatore (i dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile)
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore) anagrafici completi (incluso stato civile e regime patrimoniale) e i contatti.
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta / prezzo di riferimento a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e delle spese, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione,
- l'indicazione della somma versata a titolo di cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia della stessa, e i dati per la restituzione della stessa (iban).
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti.**

- a) la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale aperto presso banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE

UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE), con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- 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;

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

- a) L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata,
- b) **oppure** può 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);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

Si precisa che:

- a) Esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi

del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [robertorenno@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:robertorenno@avvocatinapoli.legalmail.it)

b) Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente in un'unica soluzione tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica ed intestato alla procedura con la seguente causale – **Proc. Esecutiva RGE 212/2023 lotto unico, versamento cauzione**. Il conto su cui effettuare il bonifico è acceso presso la Banca Sella con il seguente IBAN: **IT29C0326822300052136399672**. Il bonifico sarà effettuato a cura dell'offerente **in modo tale da consentire l'accredito entro le 23:59 del giorno precedente la data 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.**

**Si precisa che qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il professionista, nel giorno della vendita, verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli articoli 571 e ss cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

**DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sarà 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 sarà 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** I) 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale), II) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel quale caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l’aggiudicatario che nell’offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci I) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; II) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; III) 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 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 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.

**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 l’offerta 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 € 5.000,00; III) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;**

**La gara avrà la seguente durata:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo (28/06/2024) a quello in cui il professionista avrà avviato la gara (26/06/2024);**
- la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato **(29/06/2024);**

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)

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; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

**Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:**

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

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

#### **SALDO PREZZO**

**Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: I) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura Proc. Esecutiva RGE 212/2023, acceso presso la Banca Sella con il seguente IT29C0326822300052136399672 (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); **oppure** II) consegna al professionista delegato **di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 212/2023 R.G.E"**;

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

#### **FONDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario nella misura del venti per cento



(20%) del prezzo di aggiudicazione. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, 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.

### **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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura a spese dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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.

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

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

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta
- 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.
- Le 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 conseguentemente** a I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; II) 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; III) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. 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, avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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;
  3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti [Internet.Casa.it](http://Internet.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;
  4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

#### **VISITE**

Per visitare l'immobile è obbligatorio prenotarsi attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile con il seguente link <https://pvp.giustizia.it>, utilizzando la funzione "prenota visita immobile" presente all'interno di ciascun annuncio.

Per maggiori informazioni contattare il professionista delegato avv. Roberto Renno, tel. 333-6051189, email [studio@renno.it](mailto:studio@renno.it) - pec [robertorenno@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:robertorenno@avvocatinapoli.legalmail.it) o presso la cancelleria dell'Ufficio esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Napoli, 28 marzo 2024

Il professionista delegato  
Avv. Roberto Renno