

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n.1110/2012

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano del 02/02/2022,

- visto il decreto del 31/10/2024 del G.E. Dott.ssa Laura Martano con il quale, tra l'altro, ha autorizzato l'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo base del precedente e con **cauzione pari al 40% del prezzo base (pari ad € 43.680,00)**;

- vista l'autorizzazione del G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano del 20/07/2022 all'apertura del conto corrente della procedura presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.;

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

Avvisa

che il giorno **10 giugno 2025 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON GARA SULL'OFFERTA PIU' ALTA SECONDO IL SISTEMA DELL'UNICA OFFERTA SEGRETA**, del compendio pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 9 giugno 2025 alle ore 23:59**;
- 2) 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;

3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

LOTTO UNICO

Descrizione come da relazioni peritali e relativi allegati:

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento sito in Mugnano di Napoli (NA) al Viale Monsignor Antonio Menna n.12, piano terra, interno 28, composto da sei vani catastali con annesso giardino e, precisamente da: disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, stanzino, servizio ed ampio giardino di circa 286,00 mq di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

La superficie convenzionale è pari a circa mq 142,90. La superficie utile totale è di circa 100,00 mq, la superficie non residenziale è di 286,00 mq. L'altezza interna dell'appartamento è di 3,00 m.

Confini: cortile di accesso, androne e appartamento scala B, strada vicinale, androne scala e sala caldaia.

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli (NA) in ditta ai debitori eseguiti, con i seguenti dati: **Foglio 5, particelle 832 - 888, sub 18**, cat. A/2, classe 3, vani 6, r.c. € 511,29, Viale Monsignor Antonio Menna n.12, piano T, int. 28, giusta variazione di toponomastica del 23/10/2018 pratica n.NA0299250 in atti dal 23/10/2018 variazione di toponomastica d'ufficio (n.105399.1/2018).

I predetti identificativi catastali non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Il fabbricato in cui insiste il cespite staggito, ubicato all'interno del "Parco Menna" sito al Viale Monsignor Antonio Menna n. 12, si compone di quattro piani fuori terra.

Il fabbricato in oggetto è inserito nel tessuto urbano centrale del Comune di Mugnano di Napoli, nei pressi di Via Napoli, caratterizzato da edilizia residenziale. La zona è posta in prossimità degli svincoli stradali e discretamente collegata al centro con mezzi pubblici.

L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n. 112/77** rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli in data 27/12/1978, e successiva **Concessione Edilizia in sanatoria n.487 del 15.11.1998 ai sensi della L. 47/85** (sul punto v. *infra*).

Prezzo base d'asta: € 109.200,00 (centonovemiladuecento/00)

Offerta Minima Presentabile: € 81.900,00 (ottantunomilanovecento/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Offerte in aumento: La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**unica offerta segreta** (v. *infra*).

Provenienza e stato di occupazione:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita per Notar Salvatore Sica del 3 luglio 1981 (Rep. n. 75264, Racc. n. 10273), trascritto nei RR.II. di Napoli II in data 23 luglio 1981, ai nn. 16571/19112, con il quale è stato acquistato: *“le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato di Mugnano di Napoli con accesso dalla strada vicinale Viarella e dalla strada privata che si diparte dalla Via vicinale predetta e porta alla Via Napoli, più ampiamente descritto, confinato ed accatastato nella premessa assertiva: - appartamento di vani tre ed accessori, con annessa zona di giardino già delineata con muretto di fabbrica, sito al piano terra interno 28, confinante con restante proprietà della società venditrice, cortile ed interno trenta; denunziato all'U.T.E. con la scheda registrata il 22 settembre 1980 al n.1543 [...]”*.

- Atto di rettifica a rogito del Notaio Virginia Numeroso del 14 febbraio 2008 (Rep. n. 1776, Racc. n.1082), trascritto nei RR.II di Napoli II in data 19 febbraio 2008, ai nn. 6279/10065, con il quale è stata rettificata la data di nascita della debitrice eseguita erroneamente indicata nell'atto di compravendita per Notar Salvatore Sica di cui sopra.

Quanto allo stato di occupazione del bene: L'immobile staggito, in sede di accesso del custode e dell'esperto, è risultato essere occupato dai debitori eseguiti. L'immobile è risultato essere altresì oggetto di locazione ad uso abitativo in favore di un terzo in virtù di contratto di locazione ultranovennale ad uso abitativo derivante da scrittura privata del 05.04.2011 autenticata nelle firme dal Notaio Massimo Ciccarelli (Rep. n. 10880/ Racc. n.

5904), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli II in data 08.04.2011 ai nn. 10338/14528.

A seguito di **domanda giudiziale** di simulazione assoluta ex art. 1414 ss. c.c. promossa dal custode giudiziario della procedura espropriativa *de qua*, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.04.2021 ai nn.11646/15951, il terzo ha inviato lettera raccomandata di disdetta/recesso anticipato dal predetto contratto di locazione e rilasciato l'immobile. **Attualmente l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.**

- Si rappresenta ancora che, con atto pubblico per Notar Battista Roberto (Rep. 135/75) del 23 giugno 2011, trascritto in data 04/07/2011 ai nn. 19978/28593, i debitori esecutati hanno costituito in **Fondo Patrimoniale** l'immobile pignorato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 c.c., per il soddisfacimento dei bisogni della famiglia, conservandone la titolarità della proprietà. La costituzione del fondo patrimoniale risulta annotata nei registri di stato civile in data 17.10.2011. Detta costituzione di Fondo Patrimoniale è successiva alla iscrizione ipotecaria del creditore pignorante.

Con riguardo alla costituzione del predetto Fondo Patrimoniale, si precisa ancora che sul bene pignorato grava la trascrizione di una **domanda giudiziale** promossa da terzi il 26/09/2014 (Rep. n.40102/2014) eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II in data 23/10/2014 ai nn. 47406/31839, volta, tra l'altro, ad ottenere la revoca, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e dell'art. 66 L.F., ovvero dell'art. 64 L.F., ed in subordine la simulazione assoluta, del fondo patrimoniale in parola.

Alla trascrizione del fondo patrimoniale in oggetto, risulta annotazione del 22/12/2022 ai nn.6149/62889 di inefficacia parziale in virtù di sentenza emessa dal Tribunale di Napoli n.7807/2021 pubblicata il 28/09/2021, con la quale è stata disposta la revocatoria e, per l'effetto, è stata dichiarata l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale nei confronti dell'attore (terzo) del giudizio.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Marilena Spada e dai relativi allegati, nonché dalla perizia integrativa redatta dall'Ing. Giuseppe Vecchione e dai relativi allegati, risulta che:

— Da ricerche effettuate presso il Settore Urbanistica del Comune di Mugnano di Napoli, gli esperti nominati hanno riscontrato che l'immobile è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n. 112/77** rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli in data 27 dicembre 1978.

La predetta concessione prevedeva la realizzazione di un fabbricato servito da tre scale con quattro piani fuori terra, di cui tre a destinazione residenziale ed il piano terra destinato a

parcheggio coperto. La chiusura del piano terra in difformità alla concessione edilizia n. 112/77, è stata oggetto di successiva **concessione edilizia in sanatoria n. 487/1998 rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli in data 15.11.1998**, a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 29/03/1986, prot. 4135, e nulla osta prot. 14549 del 23.09.1998.

Dal confronto con i grafici allegati alla predetta concessione, l'Ing. Giuseppe Vecchione ha affermato che l'appartamento in oggetto risulta essere *“totalmente conforme con quanto dichiarato e rilevato dall'arch. Marilena Spada nell'espletamento del suo mandato ed è risultato essere fedele anche alla planimetria catastale riportata al grafico n.2. Pertanto, in virtù di quanto richiesto e sulla base di quanto rilevato e dichiarato dal precedente CTU nel suo elaborato depositato, il bene è conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate dagli Uffici comunali competenti”*.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e vincoli:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare pignorata ricade in zona a destinazione urbanistica “B1” - Zona residenziale di completamento estensivo - Variante al PRG, zona omogenea B1. Il Piano Regolatore del Comune di Mugnano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 24/04/1982, approvato per decorrenza termini con deliberazione n.36 del 09/02/1985 e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURC n. 32 del 26/05/1986. La variante allo stesso PRG, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 27/05/1987, chiarita con successivo atto n.55 del 15.07.1987, è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURC n.47 del 23/10/1989.

Il regolamento edilizio vigente è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 24/05/2006.

- Non risultano vincoli ai sensi delle leggi di tutela del patrimonio archeologico, architettonico e paesaggistico. Non risultano vincoli demaniali e di alienabilità ed indivisibilità.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Marilena Spada e dai relativi allegati, nonché dalla perizia integrativa redatta dall'Ing. Giuseppe Vecchione e dai relativi allegati, risulta che:

- Il compendio staggito è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli, in ditta ai debitori esecutati, al **Foglio 5, particelle 832 - 888, sub 18**, cat. A/2, classe 3, vani 6, r.c. € 511,29, Viale Monsignor Antonio Menna n.12, piano T, int. 28, giusta variazione di toponomastica del 23/10/2018 pratica n.NA0299250 in atti dal 23/10/2018 variazione di toponomastica d'ufficio (n.105399.1/2018).

I predetti identificativi catastali non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Conformità catastale:

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, gli esperti hanno rilevato il **mancato rinvenimento della planimetria catastale.**

Tuttavia, dal confronto della planimetria presentata all'UTE di Napoli con la scheda registrata il 22/09/1980 al n. 1543, gli esperti hanno potuto rilevare la **conformità** di quanto ivi rappresentato con lo stato dei luoghi al momento dell'accesso peritale. Per tale motivo, l'Ing. Vecchione, in data 20/07/2015, ha presentato presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, istanza di rettifica ed integrazione telematica della planimetria catastale (prot. NA0307770/2015).

- **Situazione condominiale**, risulta costituita amministrazione condominiale, e non sono stati comunicati dall'Amministratore del Condominio oneri condominiali inevasi.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Marilena Spada e ai relativi allegati, nonché alla perizia integrativa redatta dall'Ing. Giuseppe Vecchione e ai relativi allegati:

Per una più completa descrizione del compendio pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia di stima redatta dall'Arch. Marilena Spada, e ai relativi allegati, nonché della perizia integrativa redatta dall'Ing. Giuseppe Vecchione, e ai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Le predette perizie sono visionabili presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Laura Martano, R.G.E. n.1110/2012, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e www.astegiudiziarie.it ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

I - OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale

del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.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 **40% del prezzo base, ossia pari ad almeno € 43.680,00**) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà 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.

Al riguardo, si precisa che 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 concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico), ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 81.900,00**);
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- **i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, e del regolamento tecnico di partecipazione.

I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la **documentazione attestante il versamento** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Filiale di Napoli sede, Via Toledo n.126, dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- la **dichiarazione** (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dai professionisti delegati e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;

- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è **minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una **società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

1) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

2) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si comunica, inoltre, che:

- 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, DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it;
- 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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

II - CAUZIONE

L'importo della **cauzione nella misura almeno del 40% del prezzo base (pari ad € 43.680,00)**, e della marca da bollo (nella misura attualmente di € 16,00), dovranno essere versati **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ("Tribunale di Napoli Proc. Esec. Imm. RGE 1110/2012")** aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Filiale di Napoli sede, Via Toledo n.126, recante il seguente **IBAN:**

IT11N0100503400000000012971 (I TI - UNO UNO - N - ZERO UNO ZERO ZERO CINQUE - ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO - ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO DUE NOVE SETTE UNO).

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 1110/2012 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato dall'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 il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 40% (quaranta per cento) del prezzo base.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche deciptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non resosi aggiudicatario 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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. **La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**

III - ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

Specificamente, 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 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 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 delegato:

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

Si precisa che 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.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;

- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al **40% del prezzo base (pari ad € 43.680,00)**.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, **in caso di presentazione di unica offerta ammissibile**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire 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;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà in ogni caso gli offerenti alla **gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**.

In particolare:

- 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 (www.astetelematiche.it);
- **ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta** nel periodo di durata della gara;

- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- 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 terzo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 13.00 del giorno 13 giugno 2025;**

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

IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, ove siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà 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 saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.d) - La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Al riguardo 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.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

IV.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- 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 prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; *b)* a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine

assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

V.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

V.b) - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui **all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.**

Tra le ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio in oggetto, come innanzi indicato, si evidenziano **le seguenti formalità che non saranno oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c:**

- 1) trascrizione del 04/07/2011 ai nn. 19978/28593 di costituzione di fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 c.c., giusto atto pubblico per Notar Battista Roberto (Rep. 135/75) del 23 giugno 2011. La costituzione del fondo patrimoniale risulta annotata nei registri di stato civile in data 17.10.2011;

2) trascrizione di domanda giudiziale promossa da terzi il 26/09/2014 (Rep. n.40102/2014) eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II in data 23/10/2014 ai nn. 47406/31839, volta, tra l'altro, ad ottenere la revoca, ai sensi dell'art. 2901 c.c. e dell'art. 66 L.F., ovvero dell'art. 64 L.F., ed in subordine la simulazione assoluta, del fondo patrimoniale in parola.

Alla trascrizione del fondo patrimoniale in oggetto, risulta annotazione del 22/12/2022 ai nn.6149/62889 di inefficacia parziale in virtù di sentenza emessa dal Tribunale di Napoli n.7807/2021 pubblicata il 28/09/2021, con la quale è stata disposta la revocatoria e, per l'effetto, è stata dichiarata l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale nei confronti dell'attore (terzo) del giudizio.

3) domanda giudiziale di simulazione assoluta ex art. 1414 ss. c.c. promossa dal custode giudiziario della procedura espropriativa de qua, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.04.2021 ai nn.11646/15951.

Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, si applicherà la disciplina dettata dall'art. 560 c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8). In particolare, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato 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 custode.

V.c) - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.

585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

V.d) - Quanto al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire con le seguenti modalità: - **mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 1110/2012". Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario, nei limiti della parte del suo credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993.

In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

V.e) - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato sul conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Filiale di Napoli sede, Via Toledo n.126.

V.f) - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. Imm. RGE 1110/2012*", che verrà depositato sul conto vincolato presso la citata Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., Filiale di Napoli sede, Via Toledo n.126, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

V.g) - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

VI.a) - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima dell'Arch. Marilena Spada, e ai relativi allegati, nonché alla perizia integrativa redatta dall'Ing. Giuseppe Vecchione, e ai relativi allegati, ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **70 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- per intero, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, unitamente alla relazione di stima ed alla relazione integrativa con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno **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 il link ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- per estratto, sul quotidiano "**Il Mattino**" di Napoli, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del **virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e sul sito web del Tribunale www.tribunalenapoli.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

VI.b) - Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

VI.c) - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

La richiesta di visita dovrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Napoli, 11 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone