

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**II AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immob. N. RGE 247/2018**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore**

Il Dott. Adolfo Adamo con studio in Napoli al Corso Umberto I n. 190, professionista delegato ex art 591-bis cpc, per le operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE 247/2018 giusto provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 17.09.2021.

Letta la certificazione notarile *ex lege* 302/98, che forma parte integrante del presente avviso di vendita e letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore

**AVVISA**

che il giorno **23.07.2024 alle ore 10,00**, procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Corso Umberto I n. 190, alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà porzione di fabbricato costituita da un appartamento posto al piano terra e da un locale garage pertinenziale nel Comune di Orta di Atella (CE), località Purgatorio, Via Lucio Battisti n.7.

- a) L'appartamento è posto al piano terra, composto da quattro vani ed accessori, tra cui corte esterna, confinante con vano scala, con area di corte sub 4, con area di corte sub 6 e con proprietà ██████████, salvo altri; e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 5287/28, via Lucio Battisti snc, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq 133, rendita catastale euro 464,81.
- b) Il locale garage pertinenziale è posto al piano S1, della superficie di circa metri quadrati venticinque (mq 25) confinante con terrapieno, con spazio di manovra sub 4 e con rampa di discesa sub 4, salvo altri; e riportato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella n.5287/20, via Lucio battisti snc, piano S1, categoria c/6, classe 3, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, rendita catastale euro 61,97.

**Stato di occupazione:** occupato dal debitore esecutato e da un suo familiare (il genitore [REDACTED]).

**Situazione urbanistica:** Il terreno su cui sorge il complesso immobiliare di cui fanno parte i suddetti immobili (particella 5287 del foglio 11, ente urbano, di a.16.06) deriva dalle originarie particelle 333 (di a.7.65), 334 (di a.8,26) e 556 (di ca.15) del foglio 11. L'intero complesso residenziale è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.29 del 03.03.2003, ma a seguito delle difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio, rilevate in sede di ispezione dall'Ufficio Tecnico Comunale, con ordinanza del Comune di Orta di Atella n.15 del 29.12.2012 è stata emessa ordinanza di demolizione dell'intero complesso residenziale. L'esperto, in conseguenza delle difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio e dell'ordinanza di demolizione emessa, anche a seguito del sopralluogo effettuato che ha evidenziato la realizzazione di un organismo edilizio con variazioni essenziali e quindi in totale difformità ai grafici riportati nella concessione edilizia, conclude circa l'impossibilità di sanatoria. L'esperto precisa altresì che i beni staggiti non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6 della legge 47 del 1985 o dell'articolo 46, comma 5 del DPR n.380 del 2001.

#### **PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo di riferimento (Valore d'Asta):** 57.000,00

**Offerta minima:** (pari al 75% del prezzo di riferimento) 42.750,00

**Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.:** 2.000,00

#### **CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

- Il Gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI SRL**
- Il portale della vendita telematica è il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Adolfo Adamo**.
- L'**offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata **entro e non oltre le ore 10:00 del 22.07.2024**, esclusivamente **con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare: *a*) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); *b*) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; *c*) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di

**Dott. Adolfo Adamo**  
Corso Umberto I n.190 – Napoli  
Tel 081.28.56.28  
Cell 335/62.85.019  
Mail: [adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it](mailto:adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it)  
Pec [adolfo.adamo@odcecnapoli.it](mailto:adolfo.adamo@odcecnapoli.it)

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 e contatti; *d*) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, in tale campo vanno indicati solo i numeri che compongono il CRO, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; *e*) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'**offerta telematica** dovranno essere allegati: *a*) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; *b*) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della proceduradell'importo della cauzione; *c*) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e 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 minorenni 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; *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 i poteri; *f*) se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**- In via alternativa, l'offerta potrà essere:** *a*) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; *b*) trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). 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, D.M. n. 32 del 2015;

- L'offerta ed i relativi documenti allegati **va inviata 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 per il recupero coattivo).

- La **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca Sella SpA intestato a **Edicom Finance srl** avente le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT02A0326812000052914015770, con l'indicazione della seguente causale "Proc. Esec. RGE N.247/2018 lotto unico, versamento cauzione"**. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni, 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, 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.

- **Il giorno 23.07.2024 ore 10,00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.**

Qualora, in tale data e ora, il professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

- All'esito della verifica delle offerte formulate il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara.

In caso di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanza di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di **più offerte ammissibili**; si procederà:

- a) in primo luogo e in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della **gara telematica asincrona**, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) in secondo luogo qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato la migliore offerta tenendo conto nell'ordine dell'entità della cauzione prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- **In caso di gara**, questa avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio esclusivamente *on line*, tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà termine alle ore **10:00 del 25.07.2024** (SECONDO giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore). La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine deve 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 – tramite SMS e posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante – a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura

l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

Se sono state presentate **istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.** e la vendita non ha avuto luogo – o per mancanza totale di offerte o perché l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta o perché il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, in assenza di gara, è inferiore al valore d'asta oppure, in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è stato comunque inferiore al valore d'asta – il delegato procede all'assegnazione.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell'aggiudicatario;
- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile avente data anteriore a quella della vendita;
- L'aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato "TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.247 2018 R.G." con coordinate e IBAN N. IT08E0623003551000056503359 (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.247 2018 R.G." da consegnare al professionista delegato.

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per spese e oneri di trasferimento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato "TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.247 2018 R.G." con coordinate e IBAN N. IT08E0623003551000056503359 o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.247 2018 R.G." da consegnare al professionista delegato.

**Dott. Adolfo Adamo**  
Corso Umberto I n.190 – Napoli  
Tel 081.28.56.28  
Cell 335/62.85.019  
Mail: [adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it](mailto:adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it)  
Pec [adolfo.adamo@odcecnapoli.it](mailto:adolfo.adamo@odcecnapoli.it)

(ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali) salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., in tal caso al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

### **PUBBLICITA' e INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
- Pubblicazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita;
- Pubblicazione di un avviso per estratto sul quotidiano "**Il Mattino, edizione locale**" quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Riproduzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale distribuiti, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi .

Maggiori informazioni presso il Dott. Adolfo Adamo delegato/custode giudiziario (335/62.85.019 – 081/28.5628) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile previo appuntamento da richiedere tramite il portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) o all'indirizzo mail [adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it](mailto:adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it).

Napoli, 26 marzo 2024

Il professionista delegato

Dott. Adolfo Adamo