

ESSENTE

28

AVV. CARLO PENTA
Via Ponte di Tappia, n. 82 - 80133 Napoli
Tel-Fax 081 /191.34.750-69
p.e.c.: carlopenta1@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZ. CIV.

R.G. N. 21256/2022

G.U. DOTT.SSA ASPRONE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)

Il sottoscritto **Avv. Carlo PENTA** (C.F. PNTCRL76P28F839Q), professionista delegato alla vendita, nel procedimento divisionale endoesecutivo R.G. Tribunale di Napoli n. 21256/2022 – derivante dalla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 1730/2012 pendente dinanzi al medesimo Tribunale - giusta ordinanza di delega del 29.06.2023 del G.U, Dott.ssa Elisa ASPRONE ed a seguito delle precisazioni fornite dal medesimo G.U. con provvedimento del 09.11.2023, depositato in data 16.11.2023,

AVVISA

a norma dell'art. 490 c.p.c che il giorno **04/06/2024 alle ore 11:00 e ss.**, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Ponte di Tappia n. 82, si procederà all'esame delle offerte ed alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma "**www.spazioaste.it**" della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa dell'arch. Giuseppe Monaco, depositata nel fascicolo della suindicata procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. 1730/2012) che ha dato luogo al giudizio divisionale emarginato:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA:

LOTTO UNICO, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano seminterrato sito in **Villaricca (Na) alla via Giacinto Gigante n° 250**, a cui si accede attraverso uno spazio comune annesso alla proprietà e da una scala unica, **composto dai seguenti 4 immobili:**

- 1) appartamento** destinato a civile abitazione, al **piano terra**, di 6,5 vani catastali, riportato al NCEU di detto Comune al **foglio 3, p.lla 475, sub. 2**, categoria A/2, classe 3;
- 2) appartamento** destinato a civile abitazione, al **piano primo**, di 6,5 vani catastali, riportato al NCEU di detto Comune al **foglio 3, p.lla 475, sub. 3**, categoria A/2, classe 3;
- 3) lastrico solare** al **piano secondo e ultimo**, riportato al NCEU di detto Comune al **foglio 3, p.lla 475, sub. 4**;
- 4) magazzino - locale deposito** al piano seminterrato, riportato al NCEU di detto Comune al **foglio 3, p.lla 475, sub. 5**.

Il tutto confinante a sud con proprietà aliena; a ovest con cortile in medesima proprietà aliena; a nord, con area stessa ditta e proprietà aliena, a est con via Giacinto Gigante.

DIRITTO: Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà delle 4 u.i. costituenti il predetto lotto.

PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00 (duecentonovantamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 217.500,00 (duecentodiciassettecentomila/00) (pari al 75% del prezzo base).

RILANCIO MINIMO in caso di gara: 2.000,00 Euro (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La proprietà dell'intero compendio è indivisa.

Non risulta essere stato costituito un Condominio e, pertanto, non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione.

OCCUPAZIONE:

I beni pignorati risultano liberi (all'interno dei due appartamenti sono allo stato presenti dei mobili che saranno asportati in caso di aggiudicazione dai debitori o, in mancanza, dal Custode al fine di consegnare all'aggiudicatario i beni liberi e vuoti da persone e cose).

PROVENIENZA:

La piena proprietà dei cespiti oggetto di vendita è pervenuta agli attuali comproprietari in virtù di trasferimento *mortis causa* (risulta trascritto a loro favore il 24/04/2013, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. Napoli 2 al n. 13460, quale accettazione tacita di eredità, l'atto di compravendita per Notar Dente del 14.02.2005 rep. 177194, già trascritto il 17.02.2005 ai nn. 7548/4564). I danti causa degli attuali comproprietari hanno, a loro volta, acquisito la p.p. della particella di terreno, su cui sono stati, poi, costruiti i predetti cespiti oggetto del presente avviso, in forza di atto di compravendita per Notar Salomone del 19/11/1975, trascritto presso la medesima Conservatoria il 05/12/1975 al n.17885 di formalità.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'elaborato peritale sopra indicato, al quale integralmente si rimanda, emerge principalmente che:

- il fabbricato a cui appartengono i cespiti *de quibus* è stato realizzato successivamente al 2 settembre 1967;

- l'acquisto a titolo originario - atto di compravendita trascritto in data 05.12.1975 – aveva ad oggetto l'apprezzamento di terreno sito in Villaricca (Na) identificato nel catasto terreni al foglio 3, particella 475. Con Concessione edilizia n. 1576 del 27.04.1977 e successiva Concessione edilizia in variante n. 1636 del 24.08.1977, su tale particella di terreno, è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto della vendita;

- dal confronto dello stato dei luoghi, delle planimetrie catastali e dei grafici allegati alle suindicate concessioni edilizie, sono state accertate alcune difformità per le quali non risulta presentata istanza di condono - difformità meglio precisate nell'elaborato peritale (v. pag. 15 e ss.). Pertanto, l'esperto fa presente in perizia che, in seguito all'aggiudicazione, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, nonché al condono edilizio – i cui costi sono stati dal tecnico detratti, in base al loro valore percentuale, dal prezzo a base d'asta dei beni oggetto di vendita (v. pag. 17 e ss.) e saranno, dunque, a spese dell'aggiudicatario, il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 co., del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e dell'art. 40, 6 co., della L. 28/2/1985 n. 47, potendo, dunque, presentare istanza di condono entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile;

- i due appartamenti facenti parte del compendio oggetto di vendita non risultano dotati di attestato di prestazione energetica: il costo per la loro acquisizione viene indicato dal tecnico in perizia pari ad € 150,00 circa per ciascun elaborato (al netto di I.V.A., Cassa di Previdenza e Ritenute di legge).

Eventuali ulteriori abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI:

Nel predetto elaborato peritale l'esperto stimatore rileva che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali né, tantomeno, esistono diritti di natura demaniale. Fabbricato NON Vincolato.

Sugli immobili oggetto di vendita gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca Volontaria n. 3973 del 06/04/2009 – in rinnovazione all'ipoteca n.1714 del 02/05/1989 per concessione a garanzia di mutuo;
2. Ipoteca legale n. 9702 del 22/11/2003;
3. Ipoteca legale n. 2164 del 18/02/2005;

4. Ipoteca legale n. 8186 del 04/08/2009;
5. Ipoteca giudiziale n. 8549 del 12/08/2009 derivante da sentenza di condanna,
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Napoli, in data 09/03/2009 rep.3402;
6. Ipoteca legale n. 3734 del 20/09/2012;

7. Pignoramento immobiliare n. 25 del 02/01/2013;
8. Pignoramento Immobiliare n. 30082 del 01/08/2019;
9. Domanda giudiziale n. 46674 del 14/12/2022, derivante da divisione giudiziale,
Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Napoli, in data 04/11/2022 rep.13526/2022.

I cespiti in vendita, più dettagliatamente descritti nella relazione di stima del c.t.u. e nella relazione notarile, alle quali si fa espresso rinvio, saranno venduti alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il compendio oggetto di vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per l'asta.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo);
- o prendendo contatto esclusivamente con il custode, l'avv. Carlo Penta, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in Napoli, alla Via Ponte di Tappia n. 82, telefono n. 081/19134750 – 3398239469 (dal lunedì al venerdì dalle 11 alle 18), e-mail: studiolegalepenta@gmail.com, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

OFFERTA DI ACQUISTO:

Gli interessati all'acquisto - escluso i debitori esecutati e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della **SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.**, Gestore della vendita telematica, sul portale ***www.spazioaste.it***.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo *https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf*.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il predetto Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti:

- centralino: 02 800 300 21, attivo dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30;
- email: *garaimmobiliare@astalegale.net*;
- compilando il form presente sul portale al seguente indirizzo "*<https://www.spazioaste.it/Pages/Contattaci>*".

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 03/06/2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapup.dgsia@giustiziacert.it*.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 (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) dell'importo della cauzione;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'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 l'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;

- 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.

- 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 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.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, 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 (N.B. 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, co. 4 del D.M. n. 32 del 2015).

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, intestato al Gestore della Vendita "ASTALEGALE.NET S.p.A.", aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di

Napoli, avente il sopra indicato **IBAN IT 29 C 03268 22300 052136399672**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Il bonifico, con causale "Proc. n. 21256/2022 R.G., Lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, ossia entro le ore 23:59 del giorno 03/06/2024, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico che sarà eseguito esclusivamente all'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata (o alla "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica") utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

A riguardo si rappresenta 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA:

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

I) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base d'asta" indicato nel presente atto, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente a meno 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 *ex* artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

II) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel paragrafo che segue, sub. III);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

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

c) il professionista procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, 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 "prezzo base d'asta" 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 "prezzo base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

III) GARA TRA GLI OFFERENTI:

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare:

- *i*) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito *www.spazioaste.it*,
- *ii*) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- *iii*) 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia alle ore 13.00 del giorno 06/06/2024.

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 e comunicherà 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.

SALDO PREZZO:

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI R.G. 21256/2022", il cui iban l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al Professionista Delegato alla Vendita all'esito dell'aggiudicazione;

oppure:

ii) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare non trasferibile** intestato al "Tribunale di Napoli, procedura n. 21256/2022 R.G."

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al 20% del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.*

Essendo il bene oggetto di vendita gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito

garantita da ipoteca *ex art.* 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca BNL, intestato “TRIBUNALE DI NAPOLI N.R.G. 21256/2022”, avente il seguente IBAN **IT45Y010050340000000015867**, l’aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario), fondo la cui entità viene preventivamente fissata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione.**

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico dell’aggiudicatario e saranno eseguite dal Professionista Delegato mediante il suindicato fondo spese.

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

REGIME DELLA VENDITA:

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), 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: come sopra già indicato, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno poste a carico dell’aggiudicatario.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Trattandosi di unità abitative e/o pertinenze, l'aggiudicatario, qualora acquisti in qualità di persona fisica non esercente attività commerciali, artistiche o professionali, potrà presentare al professionista delegato istanza di applicazione del criterio del “prezzo valore” di cui all'art. 1, co. 497, L. 266/2005 al fine di determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecarie e catastali indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Infine, ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato, in caso di presentazione di istanze di assegnazione depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore base d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia stata inferiore al valore base d'asta.

Il delegato, inoltre, in sede di assegnazione, determinerà l'ammontare forfettario delle spese, nonché l'eventuale l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario e fisserà 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. All'esito del versamento trasmetterà al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ LEGALE:

La vendita sarà preceduta:

- a) dalla pubblicazione sul “***portale delle vendite pubbliche***” (www.pvp.giustizia.it) ex art. 490 co., 1 c.p.c., almeno **settanta giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di

vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b) dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, sui siti internet "www.astegiudiziarie.it", "www.asteanunci.it" e "www.astalegale.net";

c) dalla pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti Internet "Casa.it", "Idealista.it" e "Bakeca.it" (ex Kijiji.it), almeno **quaranta giorni** prima dalla data fissata per la vendita di un avviso contenente una descrizione sintetica e riassuntiva dell'immobile in vendita e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione di siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) dall'invio, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., **almeno 20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di n. **500 missive pubblicitarie** con il sistema **Postaltarget** a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 24 gennaio 2024

Il Professionista delegato


Avv. Carlo Penta