

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. 150/22

G.E. DOTT.SSA Balletti M.

#### AVVISO DI VENDITA CON EVENTUALE GARA IN MODALITA’

#### ASINCRONA

L’avv. Claudia Costa, con studio in Napoli alla via Carlo de Marco n. 71, in qualità di custode giudiziario e delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 150/22 R.G.E., a seguito di ordinanza di delega del 24/01/2024,

#### AVVISA

che il giorno 21/05/2024 **alle ore 12:00** è fissata la **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona** del seguente bene immobile analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU arch. Porcaro E., allegata al fascicolo dell’esecuzione, che potrà essere consultata dall’eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La stessa è, altresì, visionabile presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli nonchè pubblicata sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it>, <https://astegiudiziarie.it>, <https://www.asteannunci.it>, <https://www.astalegale.net>.

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### Descrizione

##### **LOTTO UNICO**

**Diritto**: piena ed intera proprietà di immobile, ubicato in Via Vincenzo de Monte n. 9, Comune di Napoli, piano terra, al quale si accede dall’androne interno al corpo fabbrica definito “a blocco”.

**Confini**: a Nord con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est con androne del fabbricato in cui è sito ed ad ovest con terrapieno.

**Dati catastali:** immobile in Napoli alla Via Vincenzo de Monte n .9 Sez. STE, foglio 6, particella 151, sub 7, cat A/4 quale lotto unico.

**Vincoli:** nessuno

**Descrizione e stato attuale:** trattasi di unità immobiliare di civile abitazione.

Lo stato manutentivo dell'abitazione pignorata risulta essere in stato non buono.

L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale.

Il cespite è ubicato al piano terra, di una unità edilizia di base pre-ottocento , così come risulta dalla cartografia del Comune di Napoli, costituita da 3 livelli fuori terra con sistema di fabbricato di tipologia "a blocco".

In totale il cespite consta di 2 vani più servizio per una superficie utile netta calpestabile di 35 mq e 27 mq di cortile pertinenziale con parte occupata da superfetazione di soggetto terzo. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica,

Cortile a livello di un totale rispetto a quanto riportato in planimetria catastale per la sua dimensione di 27 mq di cui si segnala sin d'ora che una parte è stata occupata da soggetto terzo, non facente parte della procedura di pignoramento immobiliare, con creazione superfetazione in protrusione con occupazione di parte dell'area del cortile pertinenziale al cespite oggetto del pignoramento. La superfetazione realizzata dal soggetto terzo non ha uscite, ne possibilità di accesso, ne collegamenti con il cespite pignorato.

Inoltre l' esperto stimatore nell'ambito della procedura espropriativa in epigrafe, ad integrazione di quanto già depositato in fascicolo telematico, specifica che relativamente alla variazione di consistenza presente in visura storica dell'immobile del 07/05/1975 derivante da:

-Sez. SFE – foglio 1 – part. 151 – sub.7

-Sez SFE – foglio 1 – part. 151 – sub. 8

(Dati presenti anche nella trascrizione nn.2977/2388 del 1983), tale variazione non ha avuto riscontro positivo da parte dell'Ufficio preposto al fine della verifica

amministrativa, ovvero gli uffici tecnici del Comune di Napoli. Resta quale dato quanto da visura storica immobile.

Lo scrivente precisa che l'attuale planimetria catastale non corrisponde alla realtà della consistenza del cespite pignorato.

Al fine di verifiche più approfondite lo scrivente ha reperito la planimetria storica, precedente all'attuale planimetria catastale depositata, verificando che la pregressa planimetria catastale aveva l'effettiva conformazione del cespite oggetto del pignoramento tranne che per difformità riscontrate in fase di rilievo che con la nuova planimetria catastale aggiornata risultavano scomparse.

Lo scrivente, quindi, segnala, sin d'ora, che, non essendovi state presentazioni di pratiche di istanze di condono, ma solo il cambio della planimetria catastale, vi è presenza di difformità che saranno di seguito elencate e che vi è la necessità di ripresentazione di pratica DOCFA della veritiera conformazione del cespite.

Con tutte le operazioni di ripristino a farsi come indicato nell'analisi delle difformità e descritto in perizia ovvero:

-Apertura vano muratura portante

-Chiusura vano passaggio in tramezzatura.

Si segnala, nuovamente, che parte dell'area del cortile pertinenziale è occupata da superfetazione di soggetto terzo:

LOTTO UNICO:

L'immobile è occupato da affittuario con contratto registrato in data 31/10/2019 e scadenza 15/11/2019, così come verificato dallo scrivente a seguito di richiesta di contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate.

**Provenienza:** l'immobile proviene da con atto di compravendita rogato da notaio del 18/05/2009 avente repertorio 16206 vi è il passaggio di proprietà del cespite oggetto del pignoramento all'esecutato.

**Prezzo base € 28.497,00 (ventottomilaquattrocentonovantasette/00).**

**Offerta minima € 21.372,75 (ventunomilatrecentosettantadue/75) pari al 75% del prezzo base di € 28.497,00 (ventottomilaquattrocentonovantasette/00)..**

**Aumento minimo € 1.000,00 (mille/00) in caso di gara.**

\*\*\*

### **NOTIZIE DELL' IMMOBILE**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli prevedono che la zona in cui è ubicato il cespite è la **zona A- Insediamenti di interesse storico**

**Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di esecuzione, in base a quanto emerso, è di origine pre-ottocentesca e rientra nella casistica di quanto afferente all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Napoli.**

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

**L'offerta dovrà pervenire entro il giorno 20/05/2024 ore 23:59 .**

**La vendita si terrà il giorno 21/05/2024 alle ore 12.00.**

Il giorno fissato per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 ed il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato).

In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

Nell'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, il termine di svolgimento dell'eventuale gara (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso) è fissato alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui sarà stata avviata la gara e, cioè, **entro le ore 11.00 del giorno 23/05/2024**.

La data per le determinazioni finali sulle offerte (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi) è fissata al 24/05/2024

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.

Che l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art.12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quando 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.**

**L'offerta dovrà contenere:**

- 1) le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente se coniugato e recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- 2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato o a mezzo pec all'indirizzo [claudiacosta@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:claudiacosta@avvocatinapoli.legalmail.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, complete di dichiarazione di conformità agli originali; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- 7) dati identificativi dell'immobile per il quale si propone l'offerta;

- 8) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore *ex art. 568 c.p.c.*, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- 9) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- 10) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- 11) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, Aste giudiziarie, 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 nella misura pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita SOCIETA' ASTALEGALE.net spa. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

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

oppure:

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

condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato: [claudiacosta@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:claudiacosta@avvocatinapoli.legalmail.it); che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione



dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato **necessariamente in un'unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

Che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 150/2022 R.G.E. , 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, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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

che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

che la gara abbia la seguente durata:

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15(quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16(sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e domenica.

Che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista 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.

Qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL’ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull’istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all’art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d’asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario; i) a fissare all’assegnatario termine in ogni caso non superiore

a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

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

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: 1) **bonifico bancario** su conto corrente intestato al Tribunale, con indicazione del numero di ruolo generale della procedura indicato nel presente avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: 2) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 150/22 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; 2) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Che , laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**) , il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il

professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, 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 del fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

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

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa, previa formale comunicazione scritta.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi

dell'art. 490 c.p.c.:

- inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it), **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

**SI PRECISA CHE IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA E'**

**SOCIETA' ASTALEGALE.net S.p.A. E CHE L'IBAN SUL QUALE  
EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E' QUELLO DELLA  
DETTA SOCIETA'**

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al **professionista delegato (3498856178)** i  
giorni dispari dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

Napoli, 29 febbraio 2024

Il Professionista delegato

Avv. Claudia Costa