

TRIBUNALE DI NAPOLI

Procedura n. 231/2022 + 60/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avvocato Luisa Folchino**, c.f. FLCLSU84M44F839S, pec: luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it, con studio in Napoli, alla Via Tommaso Caravita n. 10, Professionista Delegato alle operazioni vendita nella procedura n. 231/2022 R.G.E., giusto provvedimento del 16 gennaio 2024 - Tribunale di Napoli, Giudice Dott. Valerio Colandrea, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **18 (diciotto) giugno 2024 (duemilaventiquattro)**, alle ore **13:00**, presso il suo studio in Napoli, alla Via Tommaso Caravita n.10, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del lotto immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

IMMOBILE

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio (CTU) redatta dal nominato Consulente Arch. Marco Filipponio, depositata in atti alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, astegiudiziarie.it www.asteannunci.it e www.astalegale.net.

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) di appartamento sito nel Comune di Monte di Procida (Na), alla Via Cappella n. 357, posta al secondo piano, interno quattro, con accesso dalla porta sulla sinistra salendo la rampa scale; composto nel suo insieme da: quattro ambienti, due bagni, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due balconi. La distribuzione degli ambienti è regolare. La superficie commerciale totale è di circa 126,20 mq, la superficie interna netta di 101,32 mq oltre la superficie dei balconi pari a 15,30 mq.

Nell'atto di provenienza è precisato che l'immobile è trasferito con le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato, con esclusione del lastrico solare sovrastante l'unità immobiliare interno 3, mentre il cortile latistante il fabbricato rientra nelle parti comuni di tutti i proprietari, con precisazione che il parcheggio auto in detto cortile è consentito a tutti i proprietari del fabbricato.

DATI CATASTALI: identificato nel C. F. del Comune di Monte di Procida (Na) con i seguenti estremi catastali: **foglio 6, particella 392, subalterno 6, natura A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 654,61, Via Cappella n.281/a, scala U, int. 4, piano 2;**
CONFINI: a nord-est con la corte e via Cappella, a sud-est con la particella 567, a nord-ovest con la corte ed a sud-ovest con cassa scale e altra unità immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE: La CTU rileva che il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato secondo le previsioni del P.R.G. vigente rientra nella zona EP.
Vincoli esistenti:

- Piano Territoriale Paesistico. D.M. BB.CC.AA.26/04/1999 (G.U. n°167 del 19/7/99) Zona R.U.A.;
- Vincolo idrogeologico D.G.R.C. n.2327 del 1/4/85 (esecutivo dall'11/11/87);
- Parco Regionale Flegreo (L.R. 33/93; L.R. 15/02, art. 50; L.R. 18/00, art. 34) - non ricade nell'ambito della nuova perimetrazione;
- Vincolo sismico intero territorio D.M. 7/3/1981 (G.U. 20/3/81 n°79), D.G.R.C. 5447 del 07/11/2002 (B.U.R.C. 18/11/2002, n° 56).

In merito alla legittimità urbanistica del bene pignorato, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Condono e Antiabusivismo del comune di Monte di Procida, è emerso che la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Si precisa che l'unità immobiliare pignorata è stata condonata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/2012 rilasciata l'8/03/2012. Dalle risultanze degli archivi dell'Ufficio Antiabusivismo, sono esistenti fascicoli di contenzioso amministrativo per illeciti edilizi.

L'attuale stato dei luoghi del bene pignorato è difforme dalla planimetria allegata alla pratica di condono, in particolare, la CTU ha rilevato l'abbattimento di un tramezzo e la chiusura di una porta interna. La difformità descritta può essere sanata ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85. Il costo della sanatoria è di Euro 3.000,00 complessivi, per sanzione amministrativa e oneri tecnici.

In merito, l'immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia di stima pubblicata, a firma dell'Arch. Marco Filipponio, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie.

PROVENIENZA: atto di donazione del 01.02.2002, per Notar Antonio Carannante, trascritto presso i RR.II. in data 21.02.2002.

STATO DI POSSESSO: occupato in virtù di contratto di locazione uso abitativo (4+4), del 19.10.2017, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli (Na).

ONERI CONDOMINIALI: dalla CTU si rileva che non risulta costituito condominio e le spese per la gestione ordinaria sono ripartite in modo bonario.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base d'asta : Euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

Offerta minima: Euro 172.500,00 (centosettantaduemilacinquecento/00).

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società Edicom Servizi S.r.l.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avvocato Luisa Folchino.

OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<http://doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a

norma dell'art. 571, co. 3, c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail). Si precisa che, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.
- Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), e contatti.
- Elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente.
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO" con la precisazione che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALLEGATI ALL'OFFERTA:

1. Fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale dell'offerente (non sono ammesse fotografie).
2. Documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia contabile di pagamento - non sono ammesse fotografie) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente di seguito indicato.

3. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
4. 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) - non sono ammesse fotografie.
5. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione 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) - non sono ammesse fotografie.
6. Se il soggetto offerente è minorenni, 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.
7. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e visura camerale aggiornata.
8. Se l'offerta è 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.
9. Se l'offerta è formulata da "procuratore legale" ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

PRESENTAZIONE OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.

Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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, co. 4, D.M. n.32/15.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo del Professionista Delegato luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it.

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, **sia versato necessariamente in unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della

Banca Sella:

- intestazione: TRIBUNALE DI NAPOLI

- codice IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863

(I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)

Il bonifico deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il bonifico con causale: **"Proc. Esecutiva n. 231/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, deve essere effettuato a cura dell'offerente 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.

Si precisa che:

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista e/o il gestore della vendita non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto 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 esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle precisazioni speciali contenute

nell'ordinanza di delega.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito del gestore della vendita. 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato:

- a. Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- b. Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- c. Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita.
- d. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- b. 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'unico offerente;
- c. se **l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, da indicarsi nel verbale;
 - in secondo luogo, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli

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.

In caso di PIU 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 di cui all'avviso di vendita, 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 dell'art 588 e 589 c.p.c.;

b. all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c. il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano

formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita 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;

GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- I partecipati ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita.
- 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 inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 delle 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 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 alla scadenza del termine sopra indicato (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).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista Delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

- A tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).
- Al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il Professionista Delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta, ovvero nel termine perentorio ed improrogabile di **120** (centoventi) **giorni**, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 231/2022 R.G.E.;

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

ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 c.p.c..

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il Professionista Delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art 41 D. Lgs. 385/93.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta;

Si precisa che l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla

vendita è a carico dell'aggiudicatario.

ASSEGNAZIONE

Il Professionista Delegato provvederà sulle istanze di assegnazione che siano state tempestivamente depositate nel termine di cui all'art 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.

Il Professionista Delegato provvederà conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;
- c) a tra smettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le relative spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

LIBERAZIONE: Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva). (Termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita e di delega si applicano le vigenti norme di legge.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Professionista Delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 c.p.c..

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sui siti internet pvp.giustizia.it - www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net - www.asteanunci.it e pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" - sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, oltre distribuzione n. 500 missive pubblicitarie tramite il sistema Postaltarget.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio dell'Avvocato Luisa Folchino in Napoli alla Via Tommaso Caravita n. 10 (tel 081-7879329 mail: avvluisafolchino@libero.it). Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, inoltrando 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.

Napoli, 13.03.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Folchino