

N. 847/2015Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Balletti
AVVISO DI VENDITA

L'avv. Francesca Liccardo, con studio in Ottaviano (NA) alla Via Raffaele Pappalardo n. 27, nominata custode giudiziario nonché professionista delegato, giusta ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E., dott.ssa Maria Balletti in data 06.12.2023 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva N.RGE 847/2015, SEZ. V TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI,

AVVISA

che il **giorno 25.06.2024 alle ore 10** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** degli immobili pignorati, in seguito meglio descritti e alle condizioni riportate. Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il 24.06.2024 (ovvero il giorno precedente la data della vendita).

NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE

Descrizione

Immobile sito in Napoli alla Via Comunale Ottaviano n. 100/a

LOTTO uno: Piena Proprietà di Appartamento sito in Napoli alla Via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano secondo, interno X, della consistenza di due vani ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio x, particella x, subalterno x, z.c. 14, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 114,04, confinante con proprietà xxx e cortile interno, cassa scala, proprietà xxx, via Ottaviano;

Il lotto uno è occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

Il prezzo base è determinato in €48.450,00 (euro quarantottomilaquattrocentocinquanta/00).

Rilancio minimo: € 969,00 (euro novecentosessantanove/00).

Offerta minima presentabile € 36.337,5 (euro trentaseimilatrecentotrentasette/5);

nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, ex art. 572 cpc, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc..

LOTTO due: Piena Proprietà di Appartamento sito in Napoli alla Via Comunale Ottaviano n. 100/a, piano rialzato, interno X, della consistenza di un vano ed accessori, censito nel catasto fabbricati di Napoli sezione SGO, foglio x, particella xx, subalterno x, z.c. 14, categoria A/4, classe 4, vani 2, r.c. euro 79,53, confinante con proprietà xxx, proprietà xxx, cortile interno, cassa scala.

Il lotto due risulta occasionalmente abitato da parenti della debitrice *sine titulo*.

Il prezzo base è determinato in € 15.300,00 (euro quindicimilatrecento/00).

Rilancio minimo: € 306,00 (euro trecentosei/00).

Offerta minima presentabile €11.475,00 (euro undicimilaquattrocentosettantacinque/00); nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, ex art. 572 cpc, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc..

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Carolina Cigala dell' 11.05.2016, depositata presso la Cancelleria della V Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, altresì, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PROVENIENZA

Dalla relazione del Notaio risulta che i lotti sono pervenuti al soggetto sottoposto alla presente procedura esecutiva:

lotto uno: Atto rep. xxx del 13.12.2010, notaio Francesco Orabona di Sant'Anastasia, con cui xxx acquista da xxx;

lotto due: Atto rep. xxx del 05.12.2011, notaio Francesco Orabona di Sant'Anastasia, con cui xxx acquista da xxx.

DATI URBANISTICI

Da quanto emerge dalla CTU, "Il fabbricato, dove si trovano i compendi pignorati, sito alla via Comunale Ottaviano n. 100/a fu realizzato senza titolo autorizzativo ed è composto di piano rialzato e di

ulteriori quattro piani fuori terra, per un totale di n.5 unità a destinazione residenziale (una per piano) aventi altezza interna pari a circa m 2,80. In data 07.04.2016 la scrivente richiedeva all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli a mezzo pec la copia integrale della pratica xxx intestata a xxx, precedente proprietario di tutto il fabbricato, che veniva rilasciata in data 05.05.2016.”

Stato pratica di condono: si veda la perizia a pag. 13.

E comunque lo stato della pratica è attualmente sospeso in quanto non essendo stati compilati i modelli in maniera conforme per la concessione necessitano di rettifica. In ogni caso è possibile ottenere la sanatoria già richiesta nel 1986 mediante la presentazione della documentazione mancante, il pagamento dei residui e la demolizione degli abusi.

In merito alle difformità: “Per l'immobile sub 3 int.3 al secondo piano, le difformità riscontrate consistono nell'acquisizione della superficie condominiale del ballatoio di accesso esclusivo e nella sua chiusura con veranda (aumento di superficie e di volume); nella demolizione del tramezzo di separazione tra ingresso e cucina e nella realizzazione di un tramezzo di separazione tra la cameretta contigua alla cucina e l'attuale corridoio di disimpegno, con apertura di finestra sulla facciata secondaria a sud est (modifica distribuzione interna); nella apertura di una porta finestra sul prospetto che volge al cortile (modifica di prospetto secondario) e nella realizzazione di una scala in ferro che immette nel lastrico del contiguo edificio (costruzione su superficie aliena). Per l'immobile sub 7 int.1 al piano rialzato, le difformità riscontrate si limitano ad una modifica della distribuzione interna dovuta alla demolizione dell'originario tramezzo di separazione tra ingresso e cucina e alla chiusura delle due finestre nell'originaria cucina e nel wc. Non sono pertanto stati riscontrati aumenti di superficie o di volume. **Indicazione dei costi per la conformità urbanistica e per la relativa assistenza tecnica:** Per l'immobile sub 3 int.3 al secondo piano ai fini della conformità architettonica ed urbanistica sono da computare le spese inerenti la demolizione degli abusi riscontrati non sanabili e le pratiche per quelli sanabili, con le relative assistenze tecnico-amministrative necessarie e il conclusivo aggiornamento catastale. Si prevede una spesa pari ad € 3.500,00 per i lavori di ripristino ed € 2.600,00 per l'assistenza tecnico-amministrativa per l'accertamento di conformità, per un importo complessivo pari a circa € 6.100,00 (euro seimilacento/00).”

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di vendita non presenta vinco/li alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali o usi civici che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto allo stato non risultano:

domande giudiziali e/o altre trascrizioni diverse da quelle oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare; provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali; altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso abitazione, ecc.).

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia e della relazione del 11.05.2016 pubblicata sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e depositate presso la [Cancelleria della V Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli](#).

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del singolo lotto posto in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il 24.06.2024 (ovvero il giorno precedente la data della vendita).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **SOCIETA' ASTALEGALE.NET S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Francesca Liccardo.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo *web* “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo vigente €16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione

alla gara.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (es. a titolo personale; a nome di società; con procura; in comproprietà con altri soggetti; per persona da nominare; in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, si precisa che sul campo CRO debbono 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) 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, dell'importo della cauzione;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è una società o una 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;

6) 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.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

B) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo p.e.c. 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 modalità telematiche (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).

Si precisa che:

A) **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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: francescaliccardo1@avvocatinapoli.legalmail.it ;

B) nel caso 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 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, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in una unica soluzione **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul **Conto Bancario** del gestore della vendita Asta Legale, acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente codice **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** con causale "Proc. Esecutiva n.847/2015 RGE lotto uno/due versamento cauzione"; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme entro le ore 23,59 del giorno precedente la vendita telematica, il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali ne siano le cause.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico **da eseguirsi, esclusivamente, sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.**

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.spazioaste.it**; il professionista verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico, le **buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, esclusivamente, al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito

www.spazioaste.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali).

A partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo P.E.C. 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

A) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

B) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà:

A) in primo luogo ed 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si deve tener conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; a parità di prezzo maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità del termine indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11,00 del 27.06.2024** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha 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 sino 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 la precisazione che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche

preliminari demandate al gestore della vendita telematica e dal 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.

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

Il professionista delegato, a quel punto, 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

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con una delle seguenti modalità:

con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (Tribunale Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 847/2015) Con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 847/2015".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di 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 legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, D. Lgs. n. 385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al **20% (venti per cento)**, salva diversa determinazione a cura del professionista 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 fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (Tribunale Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 847/2015). **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 847/2015".**

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi potrà, eventualmente, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

3) 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, conseguentemente:

a) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
nonché:

b) ad assegnare al soggetto istante, termine di 120 giorni dalla data della delibazione finale sulle

offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche *ex art.*490 c.p.c.;
- 2) Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it**, **www.astalegale.net** almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita;
- 3) Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeka.it** –almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita;
- 5) invio a cura di Aste Giudiziarie di **n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget** a residenti nella zona ove è ubicato l'immobile posto in vendita, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

Per ogni informazione, rivolgersi al professionista delegato/custode Avv. Francesca Liccardo, con studio in Ottaviano, alla Via Raffaele pappalardo 27, tel. 3333797386 ed in particolare, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Gli interessati hanno diritto ad esaminare il bene in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Avv. Francesca Liccardo