

**Avv. Giorgia Viola**  
Via Cervantes n. 55/27  
80133 Napoli  
Tel 081 18858628  
Avv.giorgiaviola@libero.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**ai sensi degli artt.105 e 107 l.f. e 570 e segg. cpc**

Procedura fallimentare n. 43/2022 del Tribunale di Napoli - Giudice delegato dott.ssa Livia De Gennaro – Curatore dott. Claudio Lombardi

L'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, scala E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**A V V I S A**

che il giorno **21 GENNAIO 2025 ALLE ORE 16:00**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, davanti a sé, dei lotti oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO (1)**  
**PREZZO BASE EURO 117.300,00 (dico euro centodiciassettemilatrecento/00)**  
**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 87.975,00 (dico euro ottocentosestantamilanovecentosestantacinque/00)**  
**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)**

Piena ed intera proprietà del capannone artigianale, sito in Chambave (AO) in località Champagne n. 5 sulla strada statale 26 della Valle d'Aosta.

*Nello specifico*, il capannone è in calcestruzzo cementizio armato con struttura di copertura in acciaio e rivestimento in lastre ondulate di fibrocemento (eternit), ha una tipologia rettangolare con il lato lungo parallelo alla Strada Statale 26 e si sviluppa su tre livelli di piano, seminterrato, terra e sottotetto, per una superficie commerciale di 1.052 mq.

Il piano terra del capannone è costituito da un ampio salone di esposizione, una sala espositiva più piccola, due locali ufficio, un bagno, una zona lavaggio, un disimpegno ed un piccolo ripostiglio.

Il piano seminterrato è costituito da tre ampi locali destinati a deposito/magazzino, un locale magazzino più piccolo, un locale di sgombero ed un bagno, oltre la centrale termica, con accesso

autonomo dall'esterno.

Il sottotetto è costituito da un unico ampio ambiente, ad esso si accede da una scala ad una rampa posta nella sala espositiva del piano terra.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Chambave (AO) al foglio 1, particella 57, subalterno 1, categoria catastale D/8, rendita catastale euro 15.452,39.

CONFINI:

-il lotto di terreno su cui è costruito il compendio immobiliare confina a nord con particelle 61 e 63, ad est con particelle 210 e 208, a sud con Strada Statale 26 della Valle d'Aosta, ad ovest con particella 215.

-il capannone confina a nord e sud, con l'area esterna del compendio immobiliare, ad est con l'unità immobiliare sub 2 (abitazione), ad ovest con l'unità immobiliare sub 3 (autorimessa).

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che le planimetrie catastali sono *sostanzialmente* conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione delle seguenti lievi difformità:

(a).nella planimetria catastale del piano seminterrato non sono rappresentate due "vani luce" sul fronte sud;

(b).nella planimetria catastale del piano terra sono rappresentati due finestroni sul fronte sud ed ovest non presenti nello stato dei luoghi. Il ripostiglio della sala esposizione non è rappresentato. Una rampa di scale è sostituita con rampa di accesso per il superamento delle barriere architettoniche. Vi sono lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che il Piano Regolatore Generale approvato dalla G. R. con provvedimento n. 7258 del 31-12-1982 e successiva Variante Sostanziale di Adeguamento al Piano Territoriale Paesistico, ai sensi art. 13 L.R. 06-04-1998, n. 11 e smi, classifica la zona ove è sito il compendio immobiliare, catastalmente identificato al foglio 1 particella 57, in zona Be6 Champagne, Sistema Insediativo Tradizionale: sottosistema a sviluppo residenziale, regolato dall'art. 16, comma 1 delle Norme di Attuazione della variante al Piano regolatore.

Il fabbricato è stato realizzato con funzione di capannone artigianale in virtù di licenza edilizia n. 21/73 rilasciata dal Comune di Chambave in data 28 luglio 1973.

Al termine dei lavori, in data 03 maggio 1975, è stato rilasciato il certificato di agibilità.

In data 25 marzo 1978 è stata rilasciata concessione edilizia n. 9/78 per la realizzazione del sottotetto del capannone artigianale.

In data 01 marzo 1991 con concessione edilizia n. 02/91 è stato autorizzato l'ampliamento costituito dai corpi di fabbrica interrati del capannone artigianale.

A tale concessione edilizia è seguita una variante n° 17/97 del 02/06/1997.

L'ultimazione lavori è certificata in data 18 agosto 1997.

In data 24 ottobre 2007, prot. 4728, è stata fatta richiesta di ridistribuzione degli ambienti interni con cambio di destinazione da artigianale ad uffici che ha trovato parere favorevole da parte della commissione edilizia ma non ha avuto continuità per il mancato versamento degli oneri concessori.

Dal confronto fra i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. 17/97) con il rilievo dello stato dei luoghi, si rilevano talune difformità edilizie che sostanzialmente coincidono con le difformità catastali. Nello specifico, trattasi di:

- (a).diversa distribuzione degli spazi interni;
- (b).chiusura di due vetrate lato sud ovest del piano terra;
- (c).realizzazione di rampa di accesso al capannone.

Tutte e tre le difformità urbanistiche rilevate (diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di due vetrate e realizzazione di rampa) sono abusi formali, annoverabili fra interventi sanabili con una comunicazione di inizio lavori asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n. 380/01 smi.

*Provenienza (comune a tutti i lotti)*

L'intero compendio è pervenuto alla fallita in forza di atto di compravendita del 14 novembre 2003 a rogito del notaio Gianluca Eleuteri, recante repertorio n. 31199 e trascritto il 03 dicembre 2003 ai nn. 13014 di registro generale e 9490 di registro particolare.

### **LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, il giorno **21 GENNAIO 2025 ALLE ORE 16:00** e seguenti.

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 e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

### **LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

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.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno **20 GENNAIO 2025**.

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Giorgia Viola**.

### **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.astetelematiche.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 almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di euro 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. (Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria)

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 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), 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:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- 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:

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

oppure:

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 DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere 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 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 DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avv.giorgiaviola@pec.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 DM 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 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura fallimentare (TRIBUNALE NAPOLI FALL.TO 43/2022 AR) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN IT58X010050340000000014688; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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 dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'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 PIU' 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 dell'art.588 e 589 cpc;

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 dell'art.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; entità della cauzione prestata; 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 innanzi indicati.**

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara (escluso sabato e domenica).

#### **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 (dodici) 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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

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

-comunicerà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

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

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:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Napoli – Fall. 43/2022"*;

-o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – vendita"* intestato alla procedura (*Tribunale di Napoli – Fall. 43/2022*) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA - vendita"*.

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 vendita) 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.385/1993.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, 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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Napoli – Fall. 43/2022"*;

-o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – vendita"* intestato alla procedura (*Tribunale di Napoli – Fall. 43/2022*) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA - vendita"*.

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.

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute 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. 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. 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.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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:

- a). inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c.;
- b). inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c). pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), nonché [www.subito.it](http://www.subito.it), almeno 45 (quarantacinque) 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.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del curatore fallimentare, dott. Claudio Lombardi (email [c.lombardi@claudiolombardi.com](mailto:c.lombardi@claudiolombardi.com)) che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della

vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27.

Il professionista delegato