

STUDIO LEGALE
Avv. Benvenuto Di Flumeri
Patrocinante in Cassazione
Avv. Adriano Di Flumeri
Avv. Luca Di Flumeri
Via Libertà Il trav. sx n. 3 – 80055 Portici (NA)
tel./fax 081.9762679 e-mail avvocatidiflumeri@gmail.com
PEC benvenutodiflumeri@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni
Procedura esecutiva immob. R.G.E. n. 512/2022
G.E. Dr.ssa Maria Balletti

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L' Avv. Benvenuto Di Flumeri (C.F. DFLBVN59B23G902Z), con studio in Portici (NA) alla Via Libertà seconda traversa a sinistra n. 3 (tel./fax 081.9762679), delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. Dr.ssa Maria Balletti con ordinanza del 30/08/2024, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 512/2022, promossa dalla CheBanca! S.p.A.

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2025** alle ore **16,00** presso lo studio legale del professionista delegato sito in Portici (NA) alla Via Libertà Il traversa a sinistra n.3, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del lotto unico di seguito descritto.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di immobile sito nel Comune di Napoli al Vico Lungo Teatro Nuovo n. 13, piano ammezzato (catastalmente piano 1), che si compone di due ambienti separati tra loro dal pianerottolo del corpo scala; dalla porta a sinistra del pianerottolo si accede ad un soggiorno con angolo cottura dotato di ripostiglio e balcone prospiciente vico Lungo Teatro Nuovo, mentre dalla porta posta a destra del pianerottolo si accede ad una stanza con bagno e ripostiglio dotato di finestra che apre sull'androne.

L'alloggio confina a Nord con altra proprietà immobiliare, ad Est con altra proprietà immobiliare, a Sud in parte con androne e in parte con altra proprietà immobiliare, e ad Ovest con vico Lungo Teatro Nuovo.

Il cespite è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. Urb. MON, Foglio 4, particella 231, sub. 14, z.c. 12, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale Tot. 31 mq, sup. escluse aree scoperte 31 mq, rendita euro 96,84, Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1.**

Allo stato il cespite si presenta occupato dal debitore esecutato.

E' costituito un condominio e sussistono morosità nel pagamento degli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni per euro 139,95, come da prospetto contabile fornito dall'Amm.re p.t. L'importo annuo delle spese fisse di gestione è di euro 114,00, pari a sei rate bimestrali di euro 19,00.

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato è legittimo urbanisticamente in quanto trattasi di fabbricato di antico impianto edificato ante 1935, anno di entrata in vigore del " Regolamento Edilizio del Comune di Napoli " che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione e quindi anteriore al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della "Legge Fondamentale dell'Urbanistica", che introduceva l'adozione del PRG e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale".

Non si rilevano difformità formali o sostanziali tra gli identificativi catastali reali con quelli indicati nel pignoramento. L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE.

Il fabbricato ricade in zona A del P.R.G., "insediamenti di interesse storico", approvato dal Presidente della giunta Regionale della Regione Campania con delibera n. 323 dell'11 giugno 2004. Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli art. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Il cespite: rientra in area di interesse archeologico tav. 14 del PRG; non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici; rientra in area a instabilità bassa, tav. 12 Vincoli Geomorfologici del PRG.

Raffrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale attuale datata 1939 sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) nella stanza sono state eseguite una serie di trasformazioni in seguito alle quali l'ambiente non gode più di luce diretta. Dette trasformazioni consistono nelle seguenti opere: chiusura dell'originario balconcino

attualmente inglobato nell'immobile come ripostiglio 2 con conseguente aumento di superficie residenziale e volumetria; trasformazione in finestrino dell'originario vano di accesso al wc dal balconcino; apertura del vano di accesso all'attuale wc nel muro di divisione tra quest'ultimo e la stanza; 2) una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione del wc al posto dell'originaria cucina e realizzazione del ripostiglio 1 nel soggiorno con angolo cottura. Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali difformità non sono state rintracciate pratiche edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, l'Ufficio Condono e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Le difformità di cui al punto 1 non sono sanabili ed è previsto il ripristino dello stato dei luoghi poiché nella zona del Prg in cui ricade l'immobile non è consentito aumento di volumetria e di superficie. Inoltre detta trasformazione viola l'art. 5 del DM 5 luglio 1975 in materia igienico sanitaria per gli ambienti abitativi, che prevede per: "Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso".

Invece gli abusi di cui al punto 2), consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione del wc al posto dell'originaria cucina, e realizzazione del ripostiglio nell'ambiente soggiorno sono sanabili.

Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene mediante l'eliminazione degli abusi di cui al punto 1, e la sanatoria degli abusi di cui al punto 2 l'aggiudicatario dovrà presentare le opportune pratiche edilizie presso gli uffici competenti Antiabusivismo, Edilizia Privata, Genio Civile. Il costo del ripristino dello stato dei luoghi comprensivo del costo delle opere edilizie di demolizione e ricostruzione, del compenso per il tecnico incaricato per la direzione delle opere e la redazione delle pratiche è di circa 4.000,00 €, esclusi i diritti di segreteria e le eventuali sanzioni comminate dagli uffici preposti in seguito all'esame della pratica. Successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale riflettente lo stato attuale e provvedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale. Per tali attività si stima una spesa di circa €. 500,00.

La predetta unità immobiliare è pervenuta agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di atto di compravendita trascritto il 22/12/2003 ai nn. 31202/19944, mentre per la quota di $\frac{1}{4}$, per ciascun debitore per successione in virtù di atto di accettazione espressa di

eredità trascritto il 03/05/2022 ai nn. 12635/9524. Per quant' altro si rinvia ai titoli di provenienza sopra citati, alla relazione dell'esperto stimatore Arch. Paola Di Giacomo ed alla relazione notarile depositata agli atti; alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

PREZZO A BASE D'ASTA **euro 91.000,00** (novantunomilavirgolazerozero), come da perizia di stima.

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE **euro 68.250,00** (sessantottomila duecentocinquantavirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti **euro 3.000,00** (tremilavirgolazerozero).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

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.

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Di Flumeri Benvenuto.

Offerta

1) **Le offerte di acquisto dovranno essere formulate entro le ore 23:59 del giorno 10 febbraio 2025** 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 telematica **dal sito www.astetelematiche.it**.

2) L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

(a) i dati identificativi dell'offerente, tra cui quelli anagrafici, di residenza e di stato civile, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora

fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione; q) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Si precisa che, quanto 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.

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.

3) All'offerta devono essere allegati:

- a) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) 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 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;
- c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne 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;

e) 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;

f) 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.

4) **Per la sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta può: a) essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) essere 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. 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.

5) In particolare, 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 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).

6) 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato benvenutodiflumeri@avvocati.napoli.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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

- 1) L'importo della **cauzione, pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, va versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli e recante il seguente IBAN:
- IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).
- 2) Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 512/2022 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 10 febbraio 2025 (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.
- 3) Si precisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta sarà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
- 4) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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.

Esame delle offerte

- 1) L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.
- 2) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate, fissate per il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 16.00.
- 3) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- 4) In data 11 febbraio 2025 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita, verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.
- 5) 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.
- 6) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" stabilito nel presente avviso nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

7) In caso di presentazione di una **unica offerta ammissibile**: a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo a base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al "prezzo a base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita, e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (pari o superiore alla offerta minima) la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. .

Gara tra gli offerenti

1) In caso di **plurime offerte ammissibili** il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la **gara tra gli offerenti**, che avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. La migliore offerta verrà determinata tenendo conto 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.

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; ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento** nel periodo di durata della gara **in misura non inferiore ad € 3.000,00** (tremilavirgolazerozero); il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

2) La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del 13 febbraio 2025, ovvero 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 in data 14 febbraio 2025, ovvero 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 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.

3) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

4) Al termine della gara il professionista delegato procederà alla individuazione della miglior offerta secondo i criteri suindicati, e conseguentemente alla eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che: • qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; • qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "prezzo a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

5) Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

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; ii) 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

L'aggiudicatario, **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 dovrà versare** al sottoscritto professionista delegato **il saldo del prezzo** con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 512/2022 R.G.E.". Nel primo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al professionista delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo del saldo prezzo.

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

Fondo Spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** (che restano in ogni caso a suo carico) mediante consegna al professionista delegato di altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. 512/2022 Trib. NA. Avv. Di Flumeri" o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli e vincolato all'ordine del professionista delegato, le cui coordinate verranno fornite da quest'ultimo in occasione della aggiudicazione.

Si precisa che l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario entro il termine dallo stesso indicato nell'offerta e/o entro quello di 120 giorni dalla aggiudicazione.

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

PRECISAZIONI SULLA 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.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, 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 .

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, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento

(ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita).

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. 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;
2. 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, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.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;
4. 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.

Visione immobile

Per la visione dell'immobile gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il

custode giudiziario a mezzo mail all' indirizzo avvocatidiflumeri@gmail.com;
l'accesso per l'esame del cespite *de quo* sarà possibile dal 5 dicembre 2024 al 5
febbraio 2025.

Napoli, lì 28/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Benvenuto Di Flumeri

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Di Flumeri", with a stylized flourish extending to the right.