

STUDIO LEGALE
Avv. Alessandra Feola
Via Ugo Niutta 36 -80128- Napoli
tel 081 578 83 07
cell 333 8897473
avvocatofeola@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 404/2021 - Tribunale di Napoli Nord – Sezione XIV - esecuzione immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annamaria Buffardo;

L'Avv. Alessandra Feola, con studio in Napoli alla Via Ugo Niutta, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

AVVISA

che il giorno **25/03/2025 alle ore 15.00**, provvederà alla VENDITA MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, tramite il portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it.

Il bene immobile oggetto della presente procedura è meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

Il gestore della vendita telematica è la EDICOM FINANCE S.r.l. S.U.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Alessandra Feola.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuarua n. 387/N piano primo; composto da soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone ballatoio. Mediocri condizioni manutentive.

PREZZO BASE: 34.593,75 (trentaquattromilacinquecentonovantatre/75)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: Euro 25.945,32
(venticinquemilanovecentoquarantacinque/32)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: Euro 1.000,00 (mille)

Identificazione catastale:

N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al foglio 83, p.lla 924 sub. 2, cat. A/3, classe 1, vani 4 superficie catastale mq 72

CONFINI

Il cespite confina per due lati con vialetto privato e per il terzo lato con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano terra

VINCOLI

Il fabbricato ricade in Zona E2 del P.R.G. comunale "Zona Agricola di pregio".

Il terreno su cui sorge lo stabile è sottoposto a vincolo di Servitù militare Radar di Licola

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto stimatore ha rilevato che:

"L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Per l'immobile staggito è stata presentata in data 31/10/1986 istanza di Condono prot. ancora in corso di definizione. Le spese occorrenti per il perfezionamento della pratica di condono sono state detratte dal valore di stima.

Il fabbricato non è dotato di Certificato di abitabilità.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.

Il cespite è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010."

Inoltre, sovrapponendo la planimetria relativa al condono edilizio con la planimetria dello stato dei luoghi l'esperto *"ha riscontrato difformità degne di nota che si ritiene opportuno evidenziare:*

- 1. Disallineamento delle murature*
- 2. Diversa consistenza metrica interna (maggiore superficie utile);*
- 3. Scala a chiocciola esterna non licea."*

PROVENIENZA

Il cespite pignorato è pervenuto alla parte esecutata a seguito di atto di compravendita del 28/03/2007 rep. 38281/11879 per Notar Lombardi Armida trascritto il 13/04/2007 ai nn. 28126/13934.

STATO DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'immobile pignorato è occupato dalla parte esecutata.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it/pvp), nonché dal portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.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 € 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 i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 e precisamente:

- 1.** i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 2.** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 3.** i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- 4.** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere); e dati di restituzione della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 5.** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1.** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2.** la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT02A0326812000052914015770** (I - TI - ZERO - DUE - A - ZERO - TRE - DUE - SEI - OTTO - UNO - DUE - ZERO - ZERO ZERO

- ZERO - CINQUE - DUE - NOVE - UNO - QUATTRO - ZERO - UNO - CINQUE - SETTE - SETTE -ZERO) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

4. 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;

5. 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;

6. 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;

7. se l'offerta è formulata da "procuratore legale" ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

oppure

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati 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);

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 verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato avv.alessandrafeola@pec.giuffre.it;

nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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;

2. CAUZIONE

- L'importo della cauzione (nella misura pari almeno al **10% del prezzo offerto**) deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato **IBAN: IT02A0326812000052914015770 (I - TI - ZERO - DUE - A - ZERO - TRE - DUE - SEI - OTTO - UNO - DUE - ZERO - ZERO ZERO - ZERO - CINQUE - DUE - NOVE - UNO - QUATTRO - ZERO - UNO - CINQUE - SETTE - SETTE -ZERO)**;

- il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 404/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita (**24/03/2025**) telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

- 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. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse ***non si riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inefficace.***

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

- Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di

provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

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

3.ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati o presso lo studio del professionista delegato;

- Il **gestore della vendita**, il giorno stabilito per la deliberazione delle offerte:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord

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.doauction.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** 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, provvederà a verificare 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;
- 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.

4. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

- a) se l'offerta è 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 è 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;
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) in primo luogo il professionista delegato individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- b) poi il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori ad **EURO 1.000,00 (mille)**, 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;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA partendo dall'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.garavirtuale.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).

➤ **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. (Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo).

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

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la 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 saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati e all'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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

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.

5. SALDO PREZZO

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

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura RGE 404/2021 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico). In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo;

oppure:

2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. RGE 404/2021.

- in caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo, l’aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

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

- L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c..

6. FONDO SPESE

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano - in ogni caso - a carico dell’aggiudicatario (somma pari al venti per cento **20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 404/2021” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

-in ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell’aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all’esito della liquidazione da parte del Giudice dell’Esecuzione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

7. PRECISAZIONI

- 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.
- 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.
- 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. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- 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;
- Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

8. 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:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 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;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento ex art 586 c.p.c.

9. RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta (Avv. Alessandra Feola 3338897473 – avvocatofeola@gmail.com)

10. 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) pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. deve essere eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", (almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte) edizione locale;
- b) distribuzione (almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte) - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.
- c) pubblicazione (almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte) dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul seguente sito: www.asteannunci.it

gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali – devono essere materialmente eseguiti dalla soc. EDICOM FINANCE SRL

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Alessandra Feola.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti

Il professionista delegato
Avv. Alessandra Feola