

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

ai sensi dell'art.570 e segg.cpc

Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 36/2024, V^ Sezione Civile Tribunale di Napoli, Giudice dell'Esecuzione Dott. Guglielmo Manera.

L'avv. Alessia Capaldo, pec alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it, delegato alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare di seguito descritta,

AVVISA

che il giorno **01 aprile 2025 alle ore 15,30**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via G. Bausan n.42 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., del seguente immobile pignorato

DESCRIZIONE DEL CESPITE IN VENDITA e SITUAZIONE URBANISTICA

Lotto unico piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, tipologia appartamento, facente parte di un fabbricato " a corte" di fattura ottocentesca, sita in Napoli, alla Via Materdei n.62, piano 2 senza ascensore, avente una superficie netta pari a mq 32, oltre ampliamento di circa mq 15,50, composta da una camera con doppia portafinestra e con uscita su balcone con affaccio su corte interna e da una camera, realizzata in ampliamento in luogo di preesistente terrazzo, posta sul lato ovest, che dispone di piccola finestra. L'appartamento, che si presenta allo **stato rustico** ed è privo di bagno, cucina, impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture, confina a nord con altra unità immobiliare (particella 184), a sud con cortile interno del fabbricato, ad est con vano scala e con altra unità immobiliare (stessa particella), ad ovest con altra unità immobiliare ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di NAPOLI alla sezione STE, foglio 5, particella 204, subalterno 26, zona censuaria 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 277,60.

L'Arch. Ilaria Mauriello, nominato esperto stimatore dal G.E., nella propria perizia di stima del cespite ha rilevato che:

- *l' altezza utile interna misurata nella camera n°1 h = cm 245; in camera n°2 h max= cm 310 h min= cm 278;*
- *la camera n°2 è stata realizzata in ampliamento in luogo di preesistente terrazzino, ed è coperta da tettoia in pannelli coibentati montata su travetti in ferro;*
- *pavimentazione interna assente;*
- *pareti interne allo stato grezzo senza intonaci né tinteggiature;*
- *portoncino d'ingresso in legno tamburato;*

- infissi esterni in alluminio senza taglio termico;
- assenza di porte interne;
- impianti assenti (elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, gas, ecc.).

Si precisa che, nella camera n°1 sono presenti a soffitto ampie porzioni di intonaco in fase di distacco, che andranno urgentemente spicconate, al fine di evitare caduta delle stesse. Inoltre andrà consolidato il solaio di calpestio, con l'utilizzo di reti metalliche, in quanto in sede di accesso lo stesso solaio ha presentato delle vibrazioni al calpestio.

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'appartamento (SUB 26) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.3):

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **ampliamento**: è presente una camera sul lato ovest in luogo di preesistente terrazzino;
3. **rimozione wc su balcone**: è stato rimosso il piccolo wc che era presente sul balcone;
4. **modifica di prospetto**: con la realizzazione della camera in ampliamento e la rimozione del wc sul balcone si è modificato anche il prospetto del fabbricato; inoltre la sagoma del balcone risulta ampliata”.

L'esperto stimatore ha, inoltre, osservato:

“In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condoni del Comune di Napoli (cfr all.5.1), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli esecutati e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto.

Pertanto, non essendo stati reperiti grafici di licenza né di condono, le uniche rappresentazioni grafiche degli immobili reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono costituite dalla planimetria catastale attuale e pregressa del 17.11.1939 (cfr.all.4).

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'appartamento (SUB 26) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.3):

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **ampliamento**: è presente una camera sul lato ovest in luogo di preesistente terrazzino;
3. **rimozione wc su balcone**: è stato rimosso il piccolo wc che era presente sul balcone;
4. **modifica di prospetto**: con la realizzazione della camera in ampliamento e la rimozione del wc sul balcone si è modificato anche il prospetto del fabbricato; inoltre la sagoma del balcone risulta ampliata.

Le stesse difformità su elencate si evincono altresì dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale originaria del 1939, riportato nell'elaborato grafico redatto dalla

sottoscritta (**cf. all.8.4** In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6-bis comma 5 del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500** (dopo aver eseguito i necessari ripristini, come riportato al punto successivo);

-Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. ampliamento, 3. rimozione wc su balcone e 4. modifica di prospetto**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che gli abusi rilevati non sono sanabili, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 3.500**.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€ 300,00** il costo per la redazione dello stesso.

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio arch. Massimo Cesario (**cf. all.10**), emerge che risultano non pagate quote condominiali per un importo pari ad **€ 1.485,74."**

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto ai debitori con atto di compravendita per notar Gianmario Angelino rep. 6814/4971 del 13.03.2007, trascritto il 14.03.2007 ai nn.11422/5506.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla relazione notarile depositata nel fascicolo d'ufficio ed all'elaborato peritale dell'esperto stimatore, che formano parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero. Per informazioni più dettagliate dello stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica, eventuali difformità sia sanabili che non sanabili e l'eventuale esistenza di formalità non cancellabili ex art. 586 cpc si rinvia alla relazione peritale dell'esperto stimatore.

PREZZO A BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA

PREZZO BASE Euro 69.000,00 (euro sessantanovemila/00) - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE Euro 51.750 ,00 (euro cinquantunomilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

OFFERTE DI ACQUISTO

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

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. Alessia Capaldo.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno 31 marzo 2025 e potranno essere formulate 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 delle vendita www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari 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.

Il giorno 01 aprile 2025 alle ore 15,30 il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., 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.

-L'offerta deve contenere:

- a) i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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;
 - b) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
 - e) il numero o altro identificativo del lotto;

- f) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) eventualmente, il codice CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) 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 e della marca da bollo;
- b) 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);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) 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;

e) 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;

f) se l'offerta è 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,

b) 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 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, 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 pec del professionista delegato alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it; 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 e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie acceso presso Banca Sella dedicato al Tribunale di Napoli, con il seguente codice 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).

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 36/2024 R.G.E. versamento cauzione" deve essere effettuato necessariamente in un'unica soluzione a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali siano le cause.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione 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 banca.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via G. Bausan, 42.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo 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.

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 e del bollo 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.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti primadell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata.

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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di altre circostanze specifiche e concrete;
 - in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione come segue.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci:

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

C) il professionista procederà, infine, come segue:

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

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore delle vendite pubbliche,
- 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 03 aprile 2025** (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la 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 nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato

e dei giorni festivi).

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.

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

Il professionista delegato procederà, pertanto, all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il **saldo prezzo** deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui 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 consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 36/2024 R.G.E. oppure con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli. In tal caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui eseguire il bonifico bancario dell'importo, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, devono essere **rilasciate** per atto scritto, da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato, le **informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (dichiarazione c.d. antiriciclaggio)**. Nell'ipotesi in cui tali informazioni non dovessero pervenire entro il suddetto termine verrà data comunicazione al Giudice dell'Esecuzione per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'UIF.

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.

L'aggiudicatario può eseguire il versamento del saldo del prezzo con la stipulazione di mutuo

ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, che dovrà inoltre adempiere agli obblighi di cui all'art. 585, comma IV, c.p.c. e dovrà rendere le dichiarazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007.

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, il versamento del prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari, con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo e le modalità per il versamento diretto, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una **somma a titolo forfetaria, quale fondo spese**, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione 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 a titolo forfetario per gli oneritributari, 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.

PRECISAZIONI

La vendita avviene 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, come meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Ilaria Mauriello che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione. 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 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 e, laddove, esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

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

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

CONDIZIONI 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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e eventualmente l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- b) fissare all'assegnatario termine non superiore a 120 giorni dalla data di deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio;
- c) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE ED INFORMAZIONI

Il presente avviso viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 cpc almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2.inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti web www.astegiudiziarie.it, con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.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" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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, 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 ai residenti della zona in cui è ubicato il cespite pignorato.

* * * * *

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo, inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, che non può essere nota a persona diversa dal custode – avv. Alessia Capaldo- cell 3207246163 mail alezcapaldo@gmail.com. Per ulteriori informazioni far riferimento al professionista delegato e custode avv. Alessia Capaldo cell.3207246163 mail alezcapaldo@gmail.com.

Napoli, gennaio 2025

Il professionista delegato

avv. Alessia Capaldo