

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott. Guglielmo Manera R.G.E. 162/2018

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE GARA ASINCRONA

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge n. 132/2015

L'Avv. **Gastone Spagna**, domiciliato per la carica in Napoli, alla Via P. Mascagni,23, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 162/2018, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Guglielmo Manera, in data 06 novembre 2024 notificata in pari data

AVVISA CHE

il giorno **20 maggio 2025, alle ore 16.00** e segg., presso lo studio del Professionista Delegato c/o Studio dott. Massimo Lamberti - sito in Napoli; alla Via Caravaglios, 33, scala A, piano 1, interno 3 è fissata, avanti al sottoscritto professionista, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE GARA ASINCRONA**.

Si indica che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato).

Si precisa che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita alle ore 16:00.

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Fabiana Sansone, i cui documenti sono depositati nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicati sul P.V.P. (pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed alla quale; si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul predetto bene:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di immobile in NAPOLI, via Strettolla S. Anna alle Paludi, 115, Fabbricato C, Corpo C/1, scala A, piano primo, interno 1, 6 vani identificato in C.F./C.T. Sez. MER, foglio 4, particella 66, sub. 10, Cat A/2, R.C. € 604,25.

L'appartamento ha una superficie utile pari a 92,72 mq, una superficie lorda pari a 105,03 mq, ed una superficie commerciale uguale a 107,58 mq.

All'immobile si accede dal pianerottolo comune al primo piano della scala A. La porta d'ingresso è adiacente all'ascensore. È composto da ingresso, salotto, da una cucina-soggiorno con annesso bagnetto. Collegato all'ingresso v'è un corridoio da cui si accede a n° 2 camere da letto. Dalla ultima delle due camere da letto, attraverso un disimpegno munito da entrambi i lati da due armadi a muro si accede ad un ampio bagno padronale. Il salotto e le due camere da letto prospettano su di uno spazio aperto, di forma rettangolare ed a mo' di balcone, che guarda il lastrico solare del fabbricato sottostante.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:

€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA: € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00);

Rilancio minimo: € 2.000,00

bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati ed integrazione a firma dell'esperto stimatore arch. Fabiana Sansone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato

PROVENIENZA E FORMALITA'

ATTO DI COMPRAVENDITA rogato dal Notaio Carlo Tafuri in data 11/02/2000, numero di repertorio 270516, racc63947 registrato a Napoli in data il 01-03-2000 al n. 3890 e trascritto a Napoli 2 il 18-02-2000 ai nn. RG 3411 RP 2146, con cui i sigg.

vendevano alla sig.ra (debitrice esecutata) la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione (il CTU ha provveduto all'acquisizione dell'atto di provenienza suddetto al quale tuttavia non risulta allegata la certificazione energetica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.442 del 10 agosto 1968.

Non è stato possibile al CTU poter consultare i grafici di progetto relativi pertanto, lo stesso nella stima del valore del bene ha proceduto ad effettuare una decurtazione del valore dell'immobile per vizi occulti.

CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal perito si rilevano difformità, rispetto alla planimetria esistente in catasto, dovute a successivi

lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dopo il 1972 che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sussiste un abuso non sanabile nella parte esterna all'appartamento dove è stata realizzata una tettoia che è una variazione della facciata del fabbricato espressamente vietata dal contratto di compravendita.

In merito al locale bagno realizzato con accesso diretto dalla cucina, in base alle Istruzioni Ministeriali del 20 giugno 1896 così come modificate dal DM 5 luglio 1975, esso risulta privo di antibagno e pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, tale accesso dalla cucina deve essere eliminato e creato invece dal corridoio.

Le spese forfettarie complessive da sostenere sono state decurtate nella determinazione del prezzo complessivo del bene.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTALEGALE.net S.p.A.
- Il PORTALE il gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
- Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Gastone Spagna.

La vendita avrà 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).

l'offerente è tenuto a prendere cognizione ed a documentarsi sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita ed a prendere contezze dall'elaborato peritale e dell'integrazione. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiale 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 virgolo indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e si rappresenta che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile

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.

A. OFFERTE

le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal ministero della giustizia e reperibile attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>).

B. CONTENUTO DELLE OFFERTE

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'articolo 12 del DM n. 32/2015¹ con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri di da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

C. ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati:

1

“L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, 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) 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 ed il termine per il relativo pagamento virgola 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 quattro o virgola in alternativa da quello di cui al comma 5, utilizzate per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia a mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. ogni caso deve essere anteposto il codice del paese a segnante virgola in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization”

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;
- b) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo);
- c) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) 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;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura lasciata da altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dal soggetto effettua l'offerta.

D. PRESENTAZIONE OFFERTA

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

- a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa mezza 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'articolo 12, comma quattro e dell'articolo 13 del DM numero 32 del 2015, con la precisazione che virgola in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto e richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo sei comma quattro del DPR 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 alle seconda modalità di sottoscrizione trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativo una volta che saranno eseguiti a cura del ministero della giustizia le formalità di cui all'articolo 13 comma quarto del DM 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).

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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Nei soli 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato gastonespagna@avvocatinapoli.legalmail.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 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

E. CAUZIONE

L'importo della cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:

- dovrà 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;
- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 162/2018 R.G.E., lotto n. 1, 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 telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.
- 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;

- che 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

F. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato 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 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 e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega (*cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione*);

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

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 aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita la e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel successivo punto G)

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 nei seguenti termini:

- il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - 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;

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.

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.

G. GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i) 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;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato ha fissato in precedenza;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 avrà 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 nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: 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.

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

H. 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.

I. SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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 (*in nessun caso potrà essere indicato un termine superiore a 120 giorni*);

- Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto C. indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – 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 al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 162/2018 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare 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, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

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 abbia 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.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto del immobile ai sensi dell'articolo 585 comma 3 c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio il professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

J. FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista;

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può esser resa nota a persone diverse dal custode.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ed all'avv. Gastone Spagna (3382285963), il quale in qualità di Custode Giudiziario e di professionista

delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno 7 giorni a far visionare gli immobili ai potenziali acquirenti accompagnandoli personalmente o a mezzo delegato.

Napoli 03/02/2025

Il professionista delegato