

## TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ. 14<sup>^</sup> ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Balletti - Procedimento n. 248/2022 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Lorenzo Giannalavigna, con studio in Napoli alla Via San Donato n. 5, delegato con ordinanza del 15.05.2024 dal G.E. dott.ssa Maria Balletti, della 14<sup>^</sup> Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, al compimento delle operazioni di vendita senza incanto del bene ricaduto nella procedura esecutiva n. 248 R.G.E. dell'anno 2022,

### AVVISA

- che il giorno **18 settembre 2024** alle ore 11:00 (undici) presso il proprio studio in Napoli alla Via San Donato n. 5 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche - con eventuale gara in modalità asincrona**, dell'immobile di seguito descritto e alle condizioni sotto riportate.

### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lotto unico, piena proprietà dell'appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Napoli, alla Via Monte S. Gabriele n°17, piano primo, Isolato 18, scala 75, identificato con l'int.581 (SUB 43).

L'unità immobiliare presenta superficie netta pari a mq 115, ed è composta da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, n. 3 camere da letto, cucina, n. 2 bagni, disimpegno, balcone su Via Monte Taburno e cantina al piano cantinato di mq. 10.

Il cespite risulta confinante a nord con Via Monte S. Gabriele; a sud con Via Monte Taburno; ad est con pianerottolo, vano scala e con altra u.i. (int.582); ad ovest con Via Monte Rosa.

Contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di NAPOLI Sez. SEC Foglio 3 p.lla 356 SUB 43 z.c. 4 Cat. A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani  
Rendita € 561,65.

Il tutto come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore arch. Ilaria Mauriello.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 105.000,00 (Centocinquemila/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 78.750,00 (Settantottomilasettecentocinquanta/00).**

### REGIME DELLA VENDITA

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- 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 applichino le vigenti norme di legge.

### SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto estimatore dichiara che l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento (località Scampia) è stato realizzato certamente in data antecedente al 1961, in quanto sulla planimetria catastale reperita è riportata la seguente data di presentazione: 25.02.1961.

In ordine al condono edilizio, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli 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.

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al PRG, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio:

- ricade in **zona B** (*Agglomerati urbani di recente formazione*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **sottozona Bb** (*Espansione recente*), normata dagli art. 31-33 delle Norme tecniche d'attuazione;

- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;

- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;

- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D. Lgs 42/2004** parte terza, come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza i Beni Paesaggistici per Napoli

Si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, e precisamente:

1. **ampliamento**: è stato realizzato un ampliamento di circa mq 4 in luogo di preesistente balcone su Via Monte S. Gabriele, che ha comportato l'aumento della superficie della cucina e del bagno;

2. **superfetazione su balcone**: è stata realizzata un'armadiatura in alluminio ad uso ripostiglio su balcone su Via Monte Taburno.

Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici catastali emarginati nella relazione di stima in atti, rimuovendo l'ampliamento e la superfetazione, i cui costi sono stati comunque detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

L'indirizzo è erroneamente riportato in Catasto in Via Appia Scala 75 Interno 581 Piano 1, in luogo di via Monte S. Gabriele n. 17. I costi per la variazione toponomastica sono stati anch'essi tenuti in conto per la determinazione del prezzo base d'asta.

- Si avverte l'aggiudicatario:

- che ai sensi dell'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi

nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria;

- che dalla consulenza tecnica d'ufficio si evince che gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto si presentano in buono stato di manutenzione, però risulta da verificare e certificare ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, e, pertanto non se ne può garantire tale conformità;
- che l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, non verrà consegnato all'aggiudicatario il quale se ne assumerà l'onere relativo;
- che l'unità immobiliare risulta occupata dal debitore.

Si rinvia per maggiori e più complete informazioni alla relazione dell'esperto estimatore ove tutte le caratteristiche dell'immobile in vendita risultano dettagliatamente descritte.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- Gli interessati che presentano 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 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;
- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

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

#### **Disposizioni generali**

- Il **Gestore della vendita telematica** è **SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A**;
- il **Portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- il **Referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato **Avv. Lorenzo Giannalavigna**.
- La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

#### **OFFERTE**

- la presentazione delle offerte dovrà avvenire entro le ore 12:00 (dodici) del giorno (*giorno precedente la vendita*) **17 settembre 2024** esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
- l'offerta dovrà contenere 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;**

- all'offerta dovranno essere **allegati**:

**a)** la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A** 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 e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

**c)** se il soggetto offerente è minorenni 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;

**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 rilasciata dagli altri offerenti 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)** sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

**b)** sia 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);

- in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

**a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, 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 andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: [lorenzogiannalavigna@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:lorenzogiannalavigna@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.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

#### CAUZIONE

- La cauzione, per una somma pari almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita **SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN **IT 29 C 03268 22300 052136399672** come sopra indicato;

- il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 248/2022R.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 telematica del 18 settembre 2024, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

- Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche deciptate 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, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli;

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- il giorno **18 settembre 2024 alle ore 11.00** (undici) presso il proprio studio in Napoli alla Via San Donato n. 5, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara asincrona con modalità telematiche appresso indicate.

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato;

- 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 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, 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **- Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:**

- a) se l'offerta è 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 è 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;
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.
  - Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.
  - Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

##### **- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);
- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali;

#### **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 l'offerta 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 ad euro 2.000,00 (duemila /00)**;

**iii)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- 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 (undici) del SECONDO GIORNO successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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 di 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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli articoli 588 c.p.c. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione 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 conseguentemente:

**i)** a 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 (centoventi) 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

- Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

- Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

**i) bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "Tribunale di Napoli Proc. N. 248/2022 R.G.E. " acceso presso la Filiale Banca Intesa Sanpaolo di Piazza Cenni c/o Nuovo Tribunale (Napoli), il cui IBAN verrà comunicato successivamente all'aggiudicazione (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure:

**ii) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile** intestato a: "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 248/2022 R.G.E."

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

**i)** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

**ii)** il professionista provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con **cauzione pari 20% (venti per cento) 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 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% (ottanta per cento) 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.

#### **SALDO SPESE**

- L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, 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 20% -venti per cento- 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 redigerà un 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 con disposizione di bonifico a valere sul conto

corrente intestato alla procedura

#### **ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA**

- Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 secondo comma c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di 1/4 (un quarto) fino ad un massimo di tre ribassi.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applichino le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Avv. Lorenzo Giannalavigna, sito in Napoli, alla Via San Donato n. 5, Telefono 081/6583127 - 3384546326, sul "Portale delle vendite pubbliche", sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

Napoli, 05 giugno 2024

Il professionista delegato  
Avv. Lorenzo Giannalavigna