



TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott.ssa Asprone - R.G.E. 1222/2002

**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. Ersilio Luca Capone, domiciliato per la carica in Napoli, alla Via Giuseppe Recco 23, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 1222/2022, con provvedimenti depositati dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone, in data 14/03/2022 e 31/07/2023;

AVVISA CHE

il giorno **08/10/2024**, alle ore 15:00 e segg. (con termine per la presentazione delle offerte ore 23:59 del 07/10/2024), presso lo studio del Professionista Delegato - **L&LAB litigation and legal advice barristers** - sito in Napoli, alla Via Giuseppe Recco 23, piano 6, Interno 16 è fissata, avanti al sottoscritto professionista, la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ' TELEMATICA ED EVENTUALE
GARA ASINCRONA CON SISTEMA DELL'UNICA OFFERTA SEGRETA**

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia del 21/02/2007, depositata in data 26/02/2007 dall'Arch. Fabrizio Liotta, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sul P.V.P. (pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, che dovrà essere consultata 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 DEI BENI

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di 1) Villa unifamiliare su tre livelli con giardino circostante, sita in Pozzuoli (NA), Parco Averno, alla Via Domitiana km 55, oggi Traversa Strigari n. 18 e 2) Garage al piano seminterrato sito in Pozzuoli (NA), Parco Averno, alla Via Domitiana km 55, oggi Traversa Strigari n. 18. Il bene complessivamente è articolato su tre livelli, con annesso giardino: piano seminterrato, composto da soggiorno-cucina, wc e





due camere, piano rialzato, composto da salone con camino, cucina, wc e due piccole camere da letto, e primo piano, composto da corridoio, ripostiglio, salottino, cucina abitabile, wc, camera da letto e terrazzo, come meglio descritto nella perizia di stima del 21/02/2007.

Confinanti: a Nord con Traversa Stringare, a Ovest ed Est con proprietà aliena, a sud con la particella 274.

Dati catastali: NCEU del Comune di Pozzuoli 1) foglio 40, p.lla 132, sub 1, cat. A/7 Rendita € 2.550,01 e 2) foglio 40, p.lla 132, sub 2, cat. C/6 Rendita € 58,82, in ditta di soggetto terzo;

Come emerge dalla perizia di stima del 15/11/2005 i beni hanno subito considerevoli variazioni e modifiche rispetto alle piante catastali data 15/12/1966.

Occupazione: L'unità è, allo stato, è occupata da terzi senza titolo valido e opponibile.

PREZZO BASE: € 436.952,81

OFFERTA MINIMA: € 327.714,61 (pari al 75% del prezzo base di € 436.952,81).

PROVENIENZA

Lotto Unico: atto di compravendita rogato dal notaio Carlo Iaccarino in data 29/10/1976, rep. 17537, trascritto il 06/11/1976 ai nn. 22447/19579 con cui il signore XXXXXXXXXXXX vendeva a XXXXXXXXXXXX la piene proprietà dell'immobile esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale emerge che *“La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in questione, risale, presumibilmente, agli anni '50. Ciò è confermato dalla presenza di un atto di compravendita degli immobili risalente al 1958, così come riportato dalla relazione notarile a firma del Notaio Sergio Mililotti. Pertanto il fabbricato risulta essere antecedente al 01/09/1967, data dalla quale in poi, per effetto della “Legge Ponte”, si rese necessario dotarsi di licenza edilizia anche all'esterno dei centri abitati. Vista l'ubicazione degli immobili, si può presumere che all'epoca della loro costruzione essi si trovassero all'esterno della delimitazione del centro abitato del comune di Pozzuoli e che, quindi, per quanto su esposto, il fabbricato di cui fanno parte sia stato realizzato legittimamente. Gli immobili oggetto di esproprio hanno subito considerevoli variazioni e modifiche rispetto alle piante catastali datate 15/12/1966. La villa,*





infatti, originariamente un'abitazione monofamiliare articolata su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo), è stata suddivisa in 3 appartamenti, uno per piano. Inoltre, a seguito delle trasformazioni effettuate, il garage, unità immobiliare a sé stante con propri dati catastali, è stato accorpato all'appartamento realizzato al piano seminterrato. Rilevanti modifiche, rispetto alla situazione della pianta catastale, sono state apportate anche alle aperture ed agli esterni in generale. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Pozzuoli non è emersa la presenza di istanze di condono, né di pratiche D.I.A. o di altre autorizzazioni. Pertanto, le citate trasformazioni effettuate sugli immobili, se realizzate nel periodo fra la data di accatastamento, 15/12/1966, ed il 01/09/1967 sarebbero legittime, invece, se effettuate successivamente risulterebbero abusive, proprio perché, come già detto, in data anteriore al 01/09/1967 non era obbligatorio dotarsi di licenza edilizia. Dato che non è possibile risalire alla data di realizzazione di tali trasformazioni non si può stabilire se esse siano state realizzate legittimamente o meno. C'è da precisare inoltre, che il piano seminterrato non potrebbe essere destinato a civile abitazione poiché l'altezza interna utile è solo di 2,45 m e non raggiunge, quindi, l'altezza minima indispensabile per ottenere l'abitabilità che è di 2,70 m. Qualora si trattasse di trasformazioni abusive si dovrebbe richiedere una concessione edilizia in sanatoria. In particolare tutto ciò che concerne le opere interne potrebbe essere sanato mentre presumibilmente andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi per la chiusura del terrazzino al piano rialzato effettuata per creare un volume da anettere all'appartamento. Le spese da affrontare per il ripristino dello stato dei luoghi, effettuando una stima forfettaria, potrebbero ammontare a circa 10.000,00 €. In ogni caso, comunque, è necessario rettificare la situazione catastale visto che le originarie unità immobiliari hanno subito variazioni della propria consistenza”.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'elaborato peritale emerge che “L'aggiornamento della situazione catastale è consistita nella rettifica delle piante della villa e del garage suddetti aggiornandole allo stato attuale e, contestualmente, aggiornamento toponomastico ... visto che la strada in cui si trovano i cespiti prima era denominata via Domitiana km 55 ed ora si chiama Traversa Stringari. Non è stato possibile invece, procedere alla voltura catastale delle unità immobiliari





che risultano ancora intestate ad Italiano Vittorio, a causa di inesattezze inerenti le denunce di successione dei sig.ri XXXXXX e XXXXXX, rispettivamente madre e padre del debitore”

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.
- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;
- Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Ersilio Luca Capone.

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.

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

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.

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. 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 qualsiasi genere - ivi





compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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.

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.astetelematiche.it>).

Le offerte dovranno essere trasmesse entro il 07/10/2024, giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

B. CONTENUTO DELL'OFFERTA

l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

C. ALLEGATI ALL'OFFERTA:

All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia

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) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization”





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;

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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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;

D. PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

b) essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di





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

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato ersilioluca.capone@pec.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 versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN indicato al precedente punto B.a);
- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 1222/2002 R.G.E., 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 resta a carico dell'offerente quali che siano le cause;

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

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

F. ESAME DELLE OFFERTE

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.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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 dovesse essere 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 dovesse essere 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 caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita 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 deliberazione 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) dovesse essere 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) dovesse essere 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 della UNICA OFFERTA SEGRETA.

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 un’UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- iii) ogni partecipante potrà conoscere l’importo dell’offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà 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 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;





- 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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;
- i) 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

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell’offerta oppure, ove non sia indicato, nel termine di **120 giorni** (centoventi) giorni dalla data in cui l’aggiudicazione è divenuta definitiva (ciò anche nel caso in cui nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa, a mezzo:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura sopra indicato (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. / R.G.E..

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell’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% 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 dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del 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, ovvero pari alla diversa somma che il delegato riterrà congrua.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, nonché l'ordinanza di delega emessa del Giudice dell'Esecuzione.

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 richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ed all'Avv. Ersilio Luca Capone (TEL 081\19001301 FAX 081\0810105053 nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì pomeriggio; EMAIL: e.capone@llab.lawyer), il quale, in qualità di custode giudiziario e di professionista delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno quindici giorni, a far visionare l'immobile ai potenziali





acquirenti, accompagnandoli personalmente ovvero a mezzo delegato.

Napoli, 13/06/2024

**Il Professionista Delegato per le operazioni di
vendita
*Avv. Ersilio Luca Capone***

