

TRIBUNALE DI NAPOLI

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 147/21

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Vanessa Chianese, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dr.ssa Russo nel procedimento di espropriazione immobiliare [R.g.es. N. 147/21](#) con provvedimento del 18 giugno 2024 e sue modifiche ed integrazioni.

AVVISA

1. LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA.

2. La vendita del compendio pignorato descritto nel presente avviso avrà luogo **il 10 dicembre 2024 alle ore 11:30.**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si 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.

3. La vendita avrà luogo in **CINQUE LOTTI:**

Lotto n.1: QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà prezzo base d'asta €19.111,00 - offerta minima €14.333,25.

Lotto n.2: QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà prezzo base d'asta €40.444,00 - offerta minima €30.333,00.

Lotto n.3: QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà prezzo base d'asta €203.555,00 - offerta minima €152.666,25.

Lotto n.4: QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà prezzo base d'asta €219.333,00 - offerta minima €164.499,75

Lotto n.5: QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà prezzo base d'asta €10.222,00 - offerta minima €7.666,50.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO N.1 : QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà del compendio (locale box) sito in Napoli alla Via G. Donizetti n.2/B (già Via G. Puccini), p.terra. Nel N.C.E.U. alla sez. AVV, foglio 15, p.lla 531, sub 29, Cat.C/6, cl.7, mq.15, r.c.€154,16, p.T.

Il tutto confinante con detta via, civico 4, disimpegno condominiale, salvo altri.

Il compendio è occupato da terzo senza titolo.

LOTTO N.2 : QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà del compendio (appartamento) sito in Napoli alla Via Nevio n.3, p.S1, nel N.C.E.U. alla sez

CHI, foglio 25, p.lla 460 sub 12 (già sub 3- sub 4), cat.A/2, cl.5, vani 5,0, z.c.10, r.c.€.877,98.

Il tutto confinante con ballatoio condominiale, con appartamento sub 7, con terrazzo comune, salvo altri.

Il compendio è libero ed in stato di abbandono anche se gestito da altri comproprietari.

LOTTO N.3 : QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà del compendio (appartamento) sito in Napoli alla Via Nevio n.3, p.1, interno 4. Nel

N.C.E.U. alla sez CHI, foglio 25, p.lla 460 sub 11 (già sub 3- sub 4), cat.A/2, cl.8, vani 9,0,z.c. 10, r.c.€.2.556,46.

Il tutto confinante con proprietà famiglia debitori o aventi causa, con appartamento foglio CHI/25, p.lla 460, sub 10 con cassa scale, salvo altri.

Il compendio è libero e gestito da altri comproprietari. Si precisa che di fatto tale appartamento risulta fuso con l'appartamento di cui al lotto n. 4 foglio CHI/25, p.lla 460, sub 10.

LOTTO N.4 : QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà del compendio (appartamento) sito in Napoli alla Via Nevio n.3, p.1, interno 3. Nel N.C.E.U.

alla sez CHI, foglio 25, p.lla 460 sub 10 (già sub 3- sub 4) cat. A/2, cl.8, vani 7,0, z.c. 10, r.c. €.1.988,36.

Il tutto confinante con pianerottolo, con appartamento foglio CHI/25, p.lla 460,sub 11, con proprietà famiglia debitori o aventi causa , salvo altri.

Si precisa che di fatto tale appartamento risulta fuso con l'appartamento di cui al lotto n. 3 foglio CHI/25, p.lla 460, sub 11.

Si precisa altresì che l'area del terrazzo evidenziata in rosso negli atti non fa parte del bene pignorato in quanto risulta essere il solaio di copertura dei locali garage sottostanti edificati senza L.E. ed oggetto di domanda di condono edilizio L.47/85 pratica 1237/01/86.

Il compendio è libero e gestito da altri comproprietari.

LOTTO N.5 : QUOTA 2/9 dei diritti indivisi della piena proprietà del compendio (locale box) sito in Napoli alla Via Nevio n.3, p.terra. N.C.E.U. alla sez CHI,

foglio 25, p.lla 214 sub 8 (già sub 1- sub 2) , cat.C/6, cl.7, mq.24, z.c.10, r.c.€.120,23.

Il tutto confinante con cortile di accesso, con foglio CHI/25, p.lla 460,sub 13, con p.lla 214, sub 3, salvo altri

Il locale box è di accesso con una saracinesca ad altro box ed occupato da comproprietaria di altre quote nonché risulta esservi anche una servitù di passaggio al garage retrostante edificati senza L.E. ed oggetto di domanda di condono edilizio L.47/85 pratica 1237/01/86.

Ai sensi della L.47/85 e susseguenti l'esperto ha rilevato che per quanto concerne il fabbricato sito in Napoli alla Via G. Gonizetti n.2/B di cui al Lotto n. 1 lo stesso è stato edificato con L.E. pratica n.34/35.

Per quanto concerne invece il fabbricato sito in Napoli alla Via Nevio n.3 di cui ai Lotti n.2-3-4-5 l'esperto afferma che lo stesso è stato edificato con L.E. n.723/53 – L.E.n.113/52 pratica n.936/51 – variante n.806/52 pratica n.419/52. E' stata altresì presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 n.7147 del 28.02.95 per il lotto 2.

L'esperto ha altresì rilevato alcune difformità all'interno del compendio e – per quelle sanabili - ha quantificato e decurtato dal prezzo a base d'asta alcuni costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario, così come per quelle non sanabili anche il ripristino dello stato dei luoghi.

Per qualunque riferimento e valutazione tecnico/edilizio si riporta interamente all'elaborato peritale e ai suoi allegati **dell'Arch. Diana Caldarone** i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

5. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste giudiziarie in linea 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. Vanessa Chianese.

6. La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

A) OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte:

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le operazioni di compilazione dell'offerta telematica devono essere fatte previo versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e paga-

mento telematico del bollo (dell'importo di € 16,00). L'offerta telematica, dopo la sua compilazione, deve essere scaricata ed inviata all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro e non oltre il giorno precedente la data di vendita.

L'offerta di acquisto deve essere conforme alle prescrizioni di cui agli art.571 c.p.c. e seguenti ed è irrevocabile.

B) L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a. i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile).

b. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (tra cui le credenziali di accesso al portale del gestore), nonché un recapito di telefonia mobile;

c. i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in proprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti;

d. l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO – sul campo CRO devono essere indicati solo i numeri da cui è composto il TRN escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e. la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

f. 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'esclusione automatica di tutte le offerte.

C) ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di 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 IT24E0326822300052849400443** della cauzione;
- 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);

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

D) 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;

oppure:

b) 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 avvocatovanessachianese@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.

E) CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata **in una unica soluzione** per ciascun lotto esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale recante il seguente IBAN: IT24E0326822300052849400443 con causale proc.esec. n.147/21 versamento cauzione lotto n.....** Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile ed **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente la vendita telematica** per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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 e tutto resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore della vendita telematica al soggetto offerente con disposizione di bonifico esclusivamente all'Iban di provenienza trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato dal gestore della vendita telematica sul c.c. della procedura.

F) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica; il professionista verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore della vendita.

Il delegato poi verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa tramite credenziali personali.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal presentatore/offidente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione alle operazioni di vendita.

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 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

G) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA A-SINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

- Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di ven-

data, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

- Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:
a) in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.
c) l'offerta minima di rilancio in caso di gara è così determinata:

Lotto n.1 : €1.500,00.

Lotto n.2: €2.000,00.

Lotto n.3: €2.500,00.

Lotto n.4: €3.000,00.

Lotto n.5: €1.000,00.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito.
- 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 12 dicembre 2024 (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara).**
- Extra time – prolungamento gara : qualora vengano effettuate offerte negli ultimi

15 minuti prima della scadenza del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di **ulteriori 15 minuti entro un massimo di 16 prolungamenti (e quindi per un totale di 4 ore)**.

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. (Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo). Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms da parte del gestore. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

H) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Napoli Procedura esecutiva R.G.E. 147/21”;

o con bonifico bancario sul **conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 147/21)**. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - vendita”.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, **nella misura dell'80% del prezzo e nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art.2855 c.c.**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.

I) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo **pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione da parte del delegato e che questi riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, 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.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità: o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Tribunale di Napoli Procedura esecutiva R.G.E.147/21;** o con bonifico bancario **“PROCEDURA – spese” intestato alla procedura Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 147/21.**

In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA – spese”.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale 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.

J) PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale 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. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

La liberazione del compendio laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata a cura del custode solo ove l'aggiudicatario manifesti con istanza scritta al professionista prima del deposito del decreto di trasferimento e, dunque al moneto del versamento del saldo prezzo e delle spese, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Nel caso della presente vendita trattandosi di vendita/assegnazione di quote tale liberazione non può essere eseguita.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Ogni onere fiscale/tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;
- b) nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

8. PUBBLICITA' LEGALE

l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) Inserimento sul Portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;
- b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it , [www.asteannunci.it.](http://www.asteannunci.it), www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
- c) pubblicazione tramite il sistema Rete aste real estate fornito da aste giudiziarie in linea s.p.a. sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso sintetico.

d) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, nella zona in cui è ubicato il compendio.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Vanessa Chianese entro e non oltre un termine congruo prima della data fissata per la vendita. Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Per tutto quanto inerente la vendita in oggetto si riporta integralmente alla delega alla vendita del G.E., agli atti e documenti di causa i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

Napoli 2 settembre 2024

Il professionista delegato Avv. Vanessa Chianese