

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sez. Civ. - Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 1422/2011 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **Dott.^{ssa} Maria Luisa Buono**
Custode giudiziario: **Avv. Giuliano Cuomo**
Delegato alla vendita: **Avv. Giuliano Cuomo**

L'Avvocato **Giuliano Cuomo** (C.F. CMU GLN 77E04 F839Q – PEC: avvocatogiulianocuomo@pec.it), delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., dal G.E., Dott.^{ssa} Maria Luisa Buono, con Ordinanza del 19/02/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 1422/2011 R.G.E. ad istanza di: Italfondiaro S.p.A.

AVVISA

1

che il giorno 15 gennaio 2025 alle ore 11:00,

presso il proprio studio in **Napoli, alla Via Partenope, n. 3**, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena Proprietà dell'unità immobiliare sita in Melito di Napoli (NA), alla via Roma n 259.

Il CTU Arch. Gianluca Donadeo fornisce la seguente descrizione dell'immobile: *“L'immobile pignorato è sito in Melito di Napoli alla via Roma n. 259, al primo piano, composto da tre vani e accessori è confinante con proprietà aliena con proprietà aliena e con cortile comune ed è riportato nell' N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, part 431, sub 26 cat. A/4 Classe 3 consistenza 5,5 vani rendita euro 284,05. Al suddetto immobile si accede da cortile comune attraverso una scala ed un ballatoio comune a più unità. L'edificio in muratura portante in tufo in parte a facciavista in parte intonacata e tinteggiata presenta una tipologia a corte tipica dell'inizio secolo scorso con cortile comune lastricato in basoli di pietra lavica. La scala di accesso al primo livello presenta una tipologia a scala aperta con archi ogivali a sesto acuto che affacciano verso la corte interna e rampanti sormontati da volte. L'appartamento è*

costituito da una prima ampia stanza, alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso adibita a cucina, con superficie netta pari a circa 18,00 mq. Da questa stanza si accede ad un vano accessorio adibito a servizio igienico di superficie netta pari a circa 6,40 mq, separato dalla cucina mediante tramezzo in laterizi forati. Questo vano è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno. Dalla cucina si accede ad un altro vano adibito a soggiorno di sup. pari a circa 30,00 mq. Questa stanza è dotata di balcone di affaccio verso l'esterno pari a circa 2,00 mq. Su tale balcone insiste un piccolo volume in muratura adibito a ripostiglio. Dal soggiorno si accede ad una camera da letto della superficie di circa 30,00 mq, dotata di affaccio verso l'esterno sul lato est. L'appartamento ha un'altezza pari a circa 4,20 m in cucina e 3,40 m nel salone e nella camera da letto, che risultano quindi controsoffittate mentre il bagno ha un'altezza pari a circa 3,00 m. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica smaltata in cucina dove si rinviene anche un rivestimento a parete per un'altezza di circa 1,40 mt in corrispondenza dell'angolo cottura. Il bagno è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza pari a circa 1,5 m con piastrelle di ceramica. Il resto dell'appartamento risulta pavimentato con piastrelle di graniglia di marmo. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro con scuri in legno ad eccezione della porta di ingresso che è realizzata in alluminio preverniciato e vetro. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ed è provvisto di scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento è dotato di impianto telefonico e citofonico. La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è conforme allo stato attuale dell'immobile. Poiché il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è con ogni probabilità realizzato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 risulta antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo della licenza edilizia introdotta dalla legge urbanistica 1150 del 1942. Il suddetto immobile risulta quindi privo di titoli concessori. La planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, mentre si rileva una difformità consistente nella presenza di un piccolo balcone con accesso dal soggiorno che insiste sul lastrico di copertura di un fabbricato attiguo. Sul suddetto balcone di superficie pari a circa 2,00 mq, riportato in allegato nei grafici, è presente un piccolo volume in muratura adibito a ripostiglio, con accesso dal balcone stesso, in merito alla cui realizzazione non è stato rinvenuto alcun titolo concessorio presso l'ufficio tecnico comunale. Nel caso in esame gli interventi realizzati risultano non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non sussistono dunque le condizioni per il rilascio del permesso in sanatoria. Si ipotizza un costo per la demolizione del volume realizzato sul balcone adiacente al salotto pari a circa 800,00 euro, ottenuto valutando il costo di due operai comuni per due giornate lavorative (150,00 euro/giorno procapite) e n.1 viaggio per il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta (30,00 euro/viaggio), cui va aggiunto l'utile d'impresa (25% del valore delle opere). L'aggiudicatario dovrà, a sua cura e spese, ripristinare lo stato dei luoghi. L'immobile risulta occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxx in qualità di inquilina in possesso di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3, al n.ro 743/3 in data 29 gennaio 2008, ovvero anteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 4 ottobre 2011. La durata del suddetto contratto, è stabilita in anni quattro e precisamente dall'1.1.2008 al 1.1.2012 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta. A seguito del sopralluogo si è ravvisato

*un errore nell'individuazione dell'immobile riguardante il numero civico dello stesso. Al catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA) l'immobile è individuato al foglio 5, part 431, sub 26 all'indirizzo via Roma 281. Mentre da una verifica in loco e confrontando le mappe catastali si ravvisa che il numero civico corrispondente è il 259." L'immobile è pervenuto all'esecutato per acquisto con atto per notaio Pasquale Cante del 27 novembre 2006, registrato a Napoli il 28 detti al n. 10410/1T e trascritto il 29 novembre detto al n. 88832/42732. Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Gianluca Donadeo con la CTU depositata in data 02/04/2013 cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento. **Si precisa che attualmente l'immobile non è più occupato ma si presenta libero da persone e cose.***

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 30.000,00;
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 22.500,00;
RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astegiudiziarie.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14 gennaio 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

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: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net 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. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato 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 sopra indicato; il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 1422/2011 R.G.E., lotto n. ___, 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00)** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

ESAME DELLE OFFERTE: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.** I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. 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 abbia avviato la gara, ossia il giorno 17 gennaio 2025.**

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. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede 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 sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 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);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi 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:

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

c) il professionista procederà infine come segue:

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

REGIME DELLA VENDITA:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato **“Tribunale di Napoli Procedura n. 1422/2011 R.G.E.” al seguente IBAN IT 89 B 03069 035291 00000008848**, con causale **“P.E. n. 1422/2011 R.G.E., lotto _____, versamento saldo prezzo”**;

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 1422/2011”**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato **“Tribunale di Napoli Procedura n. 1422/2011 R.G.E.” al seguente al seguente IBAN IT 66 C 03069 035291 00000008849**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di

aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; Avv. Giuliano Cuomo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0810494320 – e-mail g.cuomo@studiocuomo.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- call center: 0586/20141
- fax: 0586/201431
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it
- compilando il form presente sul sito www.astetelematiche.it nell'area contatti

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella

zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 19/02/2024.

NAPOLI, 07/10/2024

Il professionista delegato

AVV. GIULIANO CUOMO

