



**NOTAIO ANDREA VALENTE**

Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC: andrea.valente@pec.notariato.it – MAIL: deleghe@notaioandreavalente.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Procedura esecutiva n. 191/22 RGE**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Notaio Andrea Valente**, CF VLNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita giusta provvedimento in atti del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

**RENDE NOTO**

che davanti al sottoscritto Notaio Delegato, il giorno **22 (ventidue) gennaio 2025 (duemilaventicinque)**, alle ore **15:00**, presso il suo ufficio secondario si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**IMMOBILE**

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio redatta dal nominato Perito Andrea CASILLO, depositata in atti alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di immobile in Napoli identificato in C.F., Sez. CHI, al fg. 29, p.lla 310, sub 15 e sub 23 e al fg. 29, p.lla 312 graffate.

Il lotto immobiliare è composto dalla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa cantinola pertinenziale e box auto, ubicati in Napoli ai piani seminterrato, terra e quarto del fabbricato denominato Palazzo Magnolia, posto in Via Posillipo n. 276, Parco Gaio;

- l'alloggio si compone di ampia saletta d'ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno doppio, cucina, tre camere e tre bagni, completano il bene due balconate panoramiche prospicienti il soggiorno ed un balcone a servizio della cucina; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile pari a 156.00 mq. circa, con altezza libera di 3,00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a complessivi 22.00 mq. circa.

- la cantinola si compone di un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del corridoio di disimpegno lo stesso presenta la superficie utile pari a 8.00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,80;

L'alloggio con la cantinola pertinenziale sono riportati in Catasto alla Sez. CHI, foglio 29, particella 310, sub. 15, piano seminterrato e quarto int. 15, categ. A/2, cl. 9, consistenza vani 8.5, Rendita Catastale Euro 2.831,47, lo stesso confina a nord con l'abitazione int. 13, ad est con la viabilità del parco, a sud con la parte del cortile ove è posto l'ingresso alla scala e ad ovest con la scala e con l'alloggio int.

14;

- il box auto si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con il pavimento alla stessa quota del cortile da dove si accede presenta la superficie utile pari a 13.00 mq. circa, con altezza libera (pavimento-solaio di copertura) di 2.80 mt;

Il box auto è riportato in Catasto alla Sez. CHI, foglio 29, particelle 312 e 310, sub. 23, piano terra int. 19, categ. C/6, cl. 7, consistenza mq. 14.00, Rendita Catastale Euro 70,13, lo stesso confina a nord e ad ovest con il cortile condominiale ad est con alloggio del portiere e a sud con box int. 18.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di atto di compravendita per Notaio Paolo Guida da Napoli del 27.10.2000, rep. 8529, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 14.11.2000 ai nn. 15563/23665.

#### STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il compendio immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

#### ONERI CONDOMINIALI

Come indicato nella CTU risultano oneri condominiali non versati a carico della parte debitrice.

\* \* \* \* \*

Lo stato dei luoghi: il CTU rileva che *"Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. (unico atto tecnico reperibile), è risultato che l'immobile, nella sua attuale consistenza non è conforme a quanto riportato in catasto"*.

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che *"La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona Bb (espansione recente) di cui all'art. 33 delle norme d'attuazione della variante generale al Piano Regolatore della Città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, per le attuazioni particolari si rinvia al citato articolo delle norme di attuazione, che qui si intende per completamente trascritto"*;

Regolarità edilizia: il CTU attesta che *"Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, fu realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso, in forza della licenza edilizia del 439 del 19.06.1961 e successiva variante n. 664 dell'8 luglio 1963. Per il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del Comune di Napoli, il fascicolo delle pratiche edilizie, in quanto al momento lo stesso è chiuso e non praticabile, motivo per cui gli atti in esso depositati non sono consultabili"*.

*"È comunque possibile procedere alla legittimazione urbanistica dell'alloggio pignorato in riferimento alla sola ristrutturazione interna (questa riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale ed i grafici di rilievo dello stato dei luoghi), con l'inoltro di una istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001,*

*n. 380 (accertamento di conformità) per il rilascio di un Permesso a Costruire e/o di CILA/SCIA in sanatoria. I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria delle opere interne, possono essere quantificati, in via del tutto prudentiale, in Euro 6.000,00, importo che tiene conto delle oblazioni, dei diritti amministrativi e degli onorari del professionista incaricato".*

Si rinvia all'Elaborato peritale per approfondimenti in merito.

### **PREZZO DI RIFERIMENTO**

Prezzo base: Euro 773.437,50

(settecentosettantatrecentotrentasette virgola cinquanta)

**Offerta minima: Euro 580.078,12**

**(cinquecento ottantamila zero settantotto virgola dodici)**

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero)

\*\*\*\*\*

### **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Notaio Andrea VALENTE.

#### **1) 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 delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del 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.

#### **A) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

- I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail, procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità

di legale tutore), e contatti.

- III. Elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente.
  - IV. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
  - V. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), – nel campo CRO devono 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.
  - VI. Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
  - VII. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- B) ALLEGATI ALL'OFFERTA:
- I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).
  - II. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento – non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO.
  - III. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
  - IV. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia scannerizzata del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
  - V. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni, copia scannerizzata del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché certificato di "Estratto di matrimonio con annotazioni" (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
  - VI. Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
  - VII. 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 visura camerale aggiornata.
  - VIII. Se l'offerta sia 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.
  - IX. Se l'offerta è formulata dal presentatore e/o dal "procuratore legale" ex

art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

## **2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

A) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.

B) Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). 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, co. 4, D.M. n.32/15.

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 le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe.

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, 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.

## **3) CAUZIONE**

La cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente:

- intestazione: TRIBUNALE DI NAPOLI

- codice 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)

Il bonifico con causale "Proc. Esec. n. 191/21 RGE" deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si precisa che:

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

#### **4) AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE**

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.

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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- B) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- C) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.
- D) 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

#### **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;
- B) se l'offerta è 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 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

A) in primo luogo, e 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 cpc, alla vendita a favore del miglior 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 miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione presentata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

## **6) GARA TELEMATICA ASINCRONA**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema delle OFFERTE PLURIME:

A) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

B) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

C) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

D) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

E) EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).

F) 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 delegato 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 maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro

che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato 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.

## **7) SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni (centoventi) giorni - termine non maggiorato del periodo di sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

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 cpc.

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.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del 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, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art 41 D. Lgs. 385/93.

## **8) FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione 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 versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta;

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli 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 del saldo prezzo e del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

## **9) ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: *a)* la vendita non abbia avuto luogo 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e 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:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - 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 e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.
- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.
- 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 cpc.

## **10) PRECISAZIONI**

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

**LIBERAZIONE.** Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono esaminare i beni previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP) o comunque prendendo contatto con il custode.

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

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita e di delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea VALENTE in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 mail: deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione

saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>  
e sui siti internet sopra indicati.

Napoli, il giorno 24 (ventiquattro) ottobre 2024 (duemilaventiquattro)

**Il Notaio Delegato**  
**Dott. Andrea Valente**