

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. **368/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Balletti**

Professionista Delegato: **Dott. Arcangelo Sessa**

Gestore della vendita telematica: **EDICOM SERVIZI S.r.l**

Il Dott. Arcangelo Sessa (C.F. SSS RNG 69L23 F8390) pec: arcangelo.sessa@odcecnapoli.it - telefax n. 0817612413-08118941342, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. da Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Balletti con ordinanza del 12.12.2023 nella Procedura Esecutiva Immobiliare. n. 368/2022 R.G.E

A V V I S A C H E

il giorno **24 Settembre 2025 alle ore 16.30** e seguenti si procederà alla vendita telematica asincrono tramite la piattaforma www.doauction.it del cespite appresso descritto, 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

Il compendio pignorato sito in Via Dorando Pietri, n. 4 – Scala B e C nel Comune di Quarto (NA) è composto da:

Lotto 1): Locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 16 (sedici); confinante con area di accesso, con sub 3, con sub 12, con sub 44, salvi se altri. Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (NA) al fol.14, p.lla 218 sub 2, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 16 R.C. euro 42,97.

Prezzo di riferimento – Valore d'asta:

Euro 7.689,24 (euro settemilaseicentottantanove/24)

Offerta minima: pari al 75%

Euro 5.766,93 (euro cinquemilasettecentosessantasei/93)

Lotto 2) Locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 29 (ventinove); confinante con area di accesso, con sub 5, con sub 7, con cantinola, salvi se altri. Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (NA)

al fol.14, p.lla 218 sub 4, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B,
cat. c/6, cl. 3, mq 29, R.C. euro 77,88.

Prezzo di riferimento – Valore d’asta:

Euro 13.853,67 (euro tredicimilaottococinquante/67)

Offerta minima: pari al 75%

Euro 10.390,25 (euro diecimilatrecentonovanta/25)

Lotto 3) Locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 21 (ventiuno); confinante con area di accesso, con sub 6, con sub 4, salvi se altri. Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (NA) al fol.14, p.lla 218 sub 5, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 21, R.C. euro 56,40.

Prezzo di riferimento – Valore d’asta:

Euro 9.463,68 (euro novemilaquattrocentosessantatre/68)

Offerta minima: pari al 75%

Euro 7.097,76 (euro settemilazerovantasette/76)

Lotto 4) Locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala C, della consistenza di mq 20 (venti); confinante con area di accesso, con sub 40, con sub 42, con sub 38, salvi se altri. Riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (NA) al fol.14, p.lla 218 sub 39, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala C, cat. c/6, cl. 3, mq 20, R.C. euro 53,71.

Prezzo di riferimento – Valore d’asta:

Euro 7.630,09 (euro settemilaseicentotrenta/09)

Offerta minima: pari al 75%

Euro 5.722,56 (euro cinquemilasettecentoventidue/56)

Lotto 5) Locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala C, della consistenza di mq 19 (diciannove); confinante con area di accesso, con sub 41, con sub 39, salvi se altri. Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (NA) al fol.14, p.lla 218 sub 40, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala C, cat. c/6, cl. 3, mq 19, R.C. euro 51,03.

Prezzo di riferimento – Valore d’asta:

Euro 9.314,81 (euro novemilatrecentoquattordici/81)

Offerta minima: pari al 75%

Euro 6.986,10 (euro seimilanovecentottantasei/10)

I box pignorati sono raggiungibili dal cortile condominiale. Gli immobili, ricadenti in zona bb (residenziale di completamento) del PRG vigente del Comune di Quarto, sono posti nelle immediate vicinanze del centro cittadino, sufficientemente dotato di servizi, attrezzature collettive, sociali ed infrastrutturali. Le dotazioni condominiali sono quelle indicati in regolamento di condominio allegato alla presente relazione tecnica seguenti. La tipologia costruttiva del fabbricato è in travi e pilastri in cemento armato con solai gettati in opera con murature perimetrali di tomagno. Dai rilievi in sopralluogo, l'altezza interna dei box è mediamente di circa 2,80 ml, coincidente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Lo stato manutentivo degli box risulta essere discreto, mentre, quelle delle facciate esterne del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione edilizia. I fabbricati, ove gli immobili pignorati sono parte integrante, risultano essere assoggettati ad ordinanza sindacale di eliminazione pericolo n. 29 del 15/11/2019, nell'ambito della quale veniva interdetto l'uso dei balconi e del passaggio ed accesso dei locali posti al piano terra dei fabbricati B e C. Per il fabbricato B risulta presentato certificato di eliminato pericolo, prot. 2171 del 2/01/2020, mentre per il fabbricato C continua ad avere efficacia l'Ordinanza Sindacale n. 29/2019. Agli immobili non è richiesta l'attestazione di certificazione energetica.

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

I box risultano non essere locati.

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Disposizioni generali:

- Il Gestore della vendita è: EDICOM SERVIZI S.r.l
- Il portale del gestore della vendita telematica è: www.doauction.it
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: **Dott. Arcangelo Sessa.**

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 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 anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita, Edicom Servizi s.r.l. 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 sottoindicate, entro le ore **entro le ore 23.59 del giorno 23 settembre 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.

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

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, **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, mentre 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 amministrativo 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, indicando sul campo CRO solo i numeri da cui è composto il TRN;
- ✓ 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 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 dell'offerente
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione di seguito specificata 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 (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.

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 dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp@giustiziacert.it* con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)

Si precisa:

- che 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 Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell' art. 15 primo comma, D. M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell' offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a premettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (da versarsi necessariamente in un'unica soluzione) è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 67 F 03268 04607 052737800863

La causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il lotto per cui si partecipa e la dicitura "versamento cauzione" (ad esempio "*Tribunale Napoli Rge n. 368/2022 – Lotto _____ – Versamento Cauzione*").

Il bonifico, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente, a cura del gestore della vendita telematica, con bonifico all'IBAN di provenienza dello stesso.

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.

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il referente verificherà dunque l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche; rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il gestore renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento di controlli secondo una procedura automatizzata come da protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TELEMATICA:

Nel giorno ed all’ora fissata per la vendita, si procederà all’apertura delle buste telematiche ed all’esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all’udienza telematica tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.doauction.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l’offerta. All’atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l’esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

- a) se l’offerta sia pari o superiore al VALORE D’ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al VALORE D’ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell’avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all’offerta minima) l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- MODALITA' E RILANCIO MINIMO: La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito www.doauction.it
- INIZIO E TERMINE DELLA GARA: La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara.
- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (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 successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. 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

il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

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, mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se dette formalità sono esistenti al momento della vendita, le spese per la relativa cancellazione 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, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti — con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento — la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

La 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;

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale

con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 368/2022 R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

e per l'effetto:

mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili (distinti per l'importo del saldo e delle spese) intestati al Tribunale di Napoli con indicazione del relativo numero di procedura ("Tribunale Napoli - procedura esecutiva N. 368/2022").

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

VISITA DEL BENE STAGGITO

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile. La richiesta di visita deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche, <https://pvp.giustizia.it>, ed in particolare mediante il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita.

Per informazioni: Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, o per tramite del professionista delegato e custode giudiziario, Dott Arcangelo Sessa tel 081-7612413-081-18941342, e.mail: angelosessa@hotmail.it; pec:

arcangelo.sessa@odcecnapoli.it, facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
3. Pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
4. Distribuzione di n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Napoli, 13 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Arcangelo Sessa