TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 400/2023

G.E. DOTT. MARIO CICCARELLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta dott.ssa Erika Capobianco, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, C.F. CPBRKE83L67F839K, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 07/05/2025 del G.E. Dott. Mario Ciccarelli nella procedura esecutiva n. 400/2023 R.G.E.,

AVVISA

Che **il giorno 16/09/2025 ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Ottavio Caiazzo n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA con rilanci plurimi** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENE IN VENDITA

LOTTO 11

Piena proprietà di immobili ubicati in via Campana n.243, in Pozzuoli (NA).

Il bene di cui al sub 13 è composto da 5 ambienti (suddivisi sui vari livelli) per superficie utile netta calpestabile di 129 mq + 47 mq di terrazza.

Il bene di cui al sub 9 è un lastrico solare di circa 22 mq.

Il bene di cui al sub 11 consta di 4 ambienti + cisterna per superficie utile netta calpestabile di 49 mq.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari di cui al **Lotto 11** sono riportato nel NCEU Comune di Pozzuoli (NA) in C.F.:

- foglio 13, p.lla 36, sub.13, categoria C/1, rendita euro 2.658,88, confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare a confine, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso;

- foglio 13, p.lla 36, sub.9, categoria F/5, confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

- foglio 13, p.lla 36, sub.11, categoria C/2, rendita euro 101,64, confina a nord con via area interna al lotto stesso, a sud con altra unità immobiliare del lotto stesso, ad est con via Campana ed ad ovest con area interna al lotto stesso.

Ai descritti lotti sopra indicati va ad aggiungersi l'area Comune di Pozzuoli –foglio 13-p.lla 36-sub.12 – bene comune non censibile – partita speciale A – che risulta essere graffata.

PROVENIENZA

L'immobile di cui al **Lotto 11** è pervenuto all'esecutata a seguito di atto di fusione di società per incorporazione del 09/05/2013 rep. 243437/35133 e trascritto il 22/05/2013 ai nn. 21504/16321.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli attuali subalterni n. 11 e n. 13 derivano da precedenti unità immobiliari oggetto di fusione e cambio di destinazione d'uso, operazioni per le quali non risultano agli atti provvedimenti amministrativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli.

È stata accertata l'esistenza di un Permesso di Costruire n. 99 del 16/12/2015, con proroga del 10/01/2020, relativo al complesso immobiliare sito in via Campana n. 243. Tale permesso contempla interventi di restauro, risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso, ma non menziona espressamente le fusioni catastali intervenute. L'esperto stimatore ritiene che tale permesso potrebbe rappresentare il titolo abilitativo principale, in grado di confermare la configurazione attuale del lotto, ferma restando la necessità di ulteriori accertamenti di conformità da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono state evidenziate alcune difformità catastali, in particolare:

- Carenza di tramezzi e scala (sub. 13);
- Ambienti non presenti in planimetria catastale (sub. 11).

L'Ufficio Tecnico del Comune ha confermato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli attuali e precedenti intestatari.

Si segnala, inoltre, la mancanza di confini fisici tra la particella su cui insistono i cespiti e quelle attigue; la delimitazione potrà essere effettuata mediante opere di separazione, come da elaborati grafici allegati al permesso di costruire.

Alla luce di quanto sopra, la regolarità urbanistica e catastale degli immobili non può considerarsi pienamente accertata. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni approfondimenti presso gli uffici competenti e, ove necessario, avviare istanza di accertamento di conformità o procedere alla regolarizzazione amministrativa, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Si segnala che i beni pignorati risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 parte seconda dedicata ai beni culturali come da D.M. 22/4/1995 e che rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 parte terza, come da certificazione della Soprintendenza.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene identificato al fg. 13 - p.lla 36 - sub. 13 - cat. C/1 sono state trascritte le seguenti formalità:

1) Iscrizione del 28/05/2004 registro generale 25733 – registro particolare 4617 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 22903/4984 del 27/05/2004 NON RINNOVATA;
2) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
3) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
4) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
5) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

Sul bene identificato al fg. 13 - p.lla 36 - sub. 9 - lastrico solare sono state trascritte le seguenti formalità:

1) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;

2) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
3) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
4) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

Sul bene identificato al fg. 13 - p.lla 36 - sub. 11 - cat. C/2 sono state trascritte le seguenti formalità:

1) Iscrizione del 28/05/2004 registro generale 25733 – registro particolare 4617 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 22903/4984 del 27/05/2004 NON RINNOVATA.
2) Iscrizione del 18/07/2008 registro particolare 7847 registro generale 39921 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
3) Iscrizione del 02/09/2008 registro particolare 9517 registro generale 46619 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo repertorio n. 16365/1864 del 17/07/2008;
4) Trascrizione del 12/04/2023 registro particolare 14170 registro generale 18865 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 4356 del 08/03/2023 (in data 7/9/2023 estinta Procedura esecutiva n. 169/2023);
5) Trascrizione del 21/07/2023 registro particolare 29165 registro generale 37575 - Verbale di pignoramento immobiliare n. 12637 del 05/07/2023 (ATTUALE).

MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

I beni di cui al lotto 11 si presentano tutti allo stato grezzo e non ricadono in una gestione condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili di cui al LOTTO 11 sono occupati con contratto dichiarato inopponibile dal G.E. in data 30/01/2024 (non opposto) e per il solo sub 11 anche con un secondo contratto di locazione pure dichiarato inopponibile dal G.E. in data 3/12/2024 (non opposto).

Gli immobili sono nella disponibilità del custode.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO 11

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene di cui al LOTTO 11 è fissato in **euro 73.580,00** (dicesi euro settantatremilacinquecentottanta/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in **euro 55.185,00**(dicesi euro cinquantacinquemilacentottantacinque/00).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro **5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net SpA che opera sul portale **www.spazioaste.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la dott.ssa Erika Capobianco, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno 15/09/2025 alle ore 13:00** esclusivamente con modalità telematiche 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 delle vendite **www.spazioaste.it.** previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara; all'indirizzo http://pst.giustizia.it è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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**;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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. Si precisa che sul 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione** (**se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato**).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

IT 29 C 03268 22300 052136399672
intestato a ASTALEGALE.net SpA
causale: Proc. Esecutiva n. 400/2023 R.G.E., lotto …., versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 private autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 informative automatizzati del Ministero 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 PEC del professionista delegato: **erika.capobianco@odcecnapoli.it.**

Invece, 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 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie:

IT 29 C 03268 22300 052136399672

intestato a ASTALEGALE.net SpA

causale: Proc. Esecutiva n. 400/2023 R.G.E., lotto ……, versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno 15/09/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause**.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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.spazioaste.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**16/09/2025, ore 15,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it.**

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche 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 portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (cioè alle ore 11.00 del 18/09/2025)**. 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 successive alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), cioè il **19/09/2025.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificate all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la Migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicate nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto **che verrà indicato dal professionista delegato** con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva n. 400/2023.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo Prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20%** del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espresso dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.**

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (rif. D.P.R. 633/1972) fino alla firma del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

a) inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto,

b) inserimento dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.napoli.giustizia.it,

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria, nonché link per i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.tribunale.napoli.giustizia.it,

d) invio almeno 20 venti 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.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile fino a **cinque giorni prima** della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e non può essere resa nota a persona diversa dal custode - Dott.ssa Erika Capobianco - con studio in Napoli Via Ottavio Caiazzo n. 9 recapito tel: 08119248255; mail: esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it.

Napoli, 23/05/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Erika Capobianco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009