

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Stefano Sorgente**, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n.r.e. 526/2023;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott.ssa. Federica D'Auria in data 02-03 dicembre 2024, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015

AVVISA

che il giorno **10 GIUGNO 2025** alle ore **15,00** presso il proprio studio in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Portici (NA) alla traversa Longobardi, Condominio Il Quadrifoglio, edificio 9/bis, piano 3, composto da salone-soggiorno, cui sono direttamente collegati due piccoli ambienti destinati a camerette, e direttamente comunicante con la cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto oltre balconi. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale; il fabbricato è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 164/125 del 31 agosto 1968.

Dati catastali - Il cespite è censito al catasto fabbricati del Comune Portici al foglio 2, particella 1249, sub 21, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5,

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

superficie catastale 141 m², superficie totale escluse aree scoperte: 135 m²,

rendita catastale euro 503,55, piano 3, Traversa Longobardi n. 9M, int. 22,

piano 3.

Confini – Il cespite confina a nord con cassa scala condominiale, ad

ovest con area condominiale prospiciente via Martiri di via Fani ed a sud con

area condominiale.

Precisazioni: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore: non è stato

reperito l'Attestato di Prestazione Energetica per la cui redazione l'esperto ha

stimato un costo forfettario di circa euro 500,00, già decurtato dal valore del

cespite.

Stato di occupazione: allo stato, l'immobile è occupato da terzi

Regolarità urbanistica ed edilizia: secondo quanto riferito dall'esperto

stimatore circa la normativa urbanistica, *"il fabbricato in cui insiste l'unità im-*

mobiliare, ... secondo il vigente P.R.G., ricade in ZONA B – RESIDENZIALE SA-

TURA ed assoggettata al vincolo paesaggistico del P.T.P. – ZONA R.U.A..

L'immobile è conforme alla licenza edilizia L.E. n 164/125 del 31/08/1968". Circa la

regolarità edilizia, secondo quanto riferito dall'esperto stimatore l'immobile

"risulta regolare per la legge n° 47/1985 e successivi condoni. La costruzione è stata

edificata ai sensi della L.E. n 164/125 del 31/08/1968. Non sono presenti vincoli arti-

stici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile

risulta agibile. Dalle verifiche condotte agli uffici comunali si è accertato che a causa

di un incendio negli archivi dell'ufficio tecnico, non si dispone di atti della richiama-

ta licenza edilizia. Di fatto, l'immobile è interessato dai lavori di cui alle norme del

Super Bonus 110, giusta C.I.L.A. assunta con p..lo 178 del 14/07/2021"

Regolarità catastale: secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore

"In data 13/10/2020, con pratica n. NA0195526, agli atti dal 15/10/2020, veniva

registrata una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con relati-

vo aggiornamento planimetrico. Dal confronto tra le due planimetrie, quella di primo

impianto e quella della relativa variazione, si è accertato che non sono presenti abusi

e la conformazione dell'appartamento è conforme al titolo edilizio originario ... Sus-

siste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente".

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione

redatta dall'ing. Lorenzo D'Alessandro, che deve essere consultata dagli offe-

renti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne le spese

per l'eliminazione degli illeciti urbanistici e catastali ed i pesi ed oneri a qual-

siasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

euro 312.600,00 (trecentododicimilaseicento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

euro 234.450,00 (duecentotrentaquattromilaquattrocentocinquanta

virgola zero zero) pari al 75% del prezzo di riferimento - valore d'asta

RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:

euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 09 GIUGNO 2025.**

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della mede-

sima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso e dell'ordinanza di delega.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società Edicom Servizi s.r.l.;

il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**;

il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Stefano Sorgente**.

L'offerta di acquisto può essere **formulata esclusivamente con le modalità telematiche**, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: una fotocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipollente ed il codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita acceso presso

BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE

DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE

DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE),

dell'importo della cauzione; se il soggetto offerente è coniugato in regime di

comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice

fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito

dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); se il soggetto offe-

rente è minorenne o 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; se il soggetto of-

ferente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad

esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero

la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata

da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effet-

tua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta**, in via alternativa

l'offerta potrà essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di

casella di posta elettronica certificata; b) direttamente trasmessa a mezzo di

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi

dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. 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 attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver

rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fer-

mo restando che detta 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,

D.M. 32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del

Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazio-

ne 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 elet-

tronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere

al pagamento del bollo (euro 16,00) 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 informa

che: a) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informa-

tivi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal

responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giu-

stizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015 che si verifichino

nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta

elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: stefano-

sorgente@avvocatinapoli.legalmail.it; b) nei casi di mancato funzionamento

dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comu-

nicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 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.

L'importo della **cauzione nella misura pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)**. Il bonifico con causale "*procedura esecutiva n. 526/2023 r.g.e., lotto n. 1, versamento cauzione*" 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 l'udienza di vendita telematica** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita: a) renderà visibili al referente della procedura 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; b) verificherà 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; c) 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 dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione, da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

L'**esame delle offerte** è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, il quale verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Si precisa che: a) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; b) 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, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle opera-

zioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec o alla casella

pec per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; c) nel giorno

e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato verifichere-

rà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effet-

tuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In ca-

so di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cau-

zione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo

della cauzione versata. Inoltre, il professionista verificherà le offerte formula-

te, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richie-

sti, procedendo conseguentemente all'esito alla abilitazione dei partecipanti

per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si

precisa, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli

altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle

operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica pro-

cederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi

distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Infine, si precisa che qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica

di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri

l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà

considerata inefficace. Analogamente saranno dichiarate inefficaci le offerte

pervenute oltre il termine stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto ri-

spetto al prezzo di riferimento/valore base d'asta, le offerte non accompa-

gnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate, le offerte con

cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte,

in ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta-prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta e 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 ragione di circostanze specifiche e concrete, da indicarsi espressamente nel verbale; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) in primo luogo ed in ogni caso ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto; 2) in caso di mancanza di rilanci, a parità di prezzo offerto,

maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) 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 nel presente 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 nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In questo ultimo caso, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di

durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo sopra indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11,00 del 12 giugno 2025. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- 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;

- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il ge-

store della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore

offerta formulata, e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumen-

to formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il

professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del

gestore.

Al termine, il professionista delegato procederà **all'individuazione**

della migliore offerta in conformità ai criteri suindicati.

In caso di aggiudicazione, il **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il

termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato

un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito

indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudica-**

zione.

Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo alter-

nativamente mediante: **a)** bonifico bancario sul conto corrente intestato al

Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura, con la pre-

cisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà

rilievo alla data dell'ordine di bonifico; **b)** consegna al professionista delegato

di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli proce-*

dura esecutiva n. 526/2023 r.g.e.". In caso di inadempimento dell'obbligazione

di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate

dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa *ex*

art. 587 c.p.c..

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate,

L'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato, per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, copia del contratto di mutuo e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. E 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). La vendita ha luogo 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi com-

presi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vi-

genti, spese condominiali non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non po-

tranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, es-

sendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pi-
gnoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancella-

zione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a ca-

rico dell'aggiudicatario; la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal

debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode

giudiziario, salvo espresso esonero del custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico

dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta

a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120

giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a cari-

co dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento,

che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e

dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, de-
positata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente

una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di im-

porto inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: - determinare in sede di asse-

gnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; - fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima viene data pubblicità, mediante:

a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490c.p.c., comma 1, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del

termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) inserimento sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in



vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, l'indicazione che si tratta di ven-

dita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun

tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili

in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20)

giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di

acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti

nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita;

Maggiori informazioni saranno fornite da custode giudiziario, avv. Ste-

fano Sorgente (tel. 081649044 – cell. 3334421542) disponibile, su appuntamen-

to, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le

seguenti **modalità di visita dei beni pignorati**: gli interessati a presentare of-

ferta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo

congruo prima della data fissata per la vendita ed a tal fine devono inoltrare

richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque

prendendo contatti con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richie-

sta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario. Inol-

trata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, martedì 18 febbraio 2025

Il professionista delegato

avv. Stefano Sorgente

