

TRIBUNALE DI NAPOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARIPROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 64/2024AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.

nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

La dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, con studio in Portici (NA) alla via Libertà n.166, iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti del Tribunale di Napoli, professionista delegato - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Peluso con ordinanza del 23-06-2025 al compimento delle attività di vendita

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che **dal giorno 16 dicembre 2025 alle ore 16:00 al giorno 18 dicembre 2025 alle ore 11:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni sotto riportate

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Descrizione del cespite: piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo civile, posta al primo terra di un edificio residenziale edificato nei primi decenni del 1900 dalla Società per il Risanamento di Napoli, con accesso da via del Sebeto n.13; composta da tre vani, cucina, bagno e disimpegno e balcone rialzato con affaccio sul cortile condominiale e si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini: confina a nord con androne e cortile condominiale, a est con cortile condominiale e altra proprietà del medesimo fabbricato e a sud e ovest con altre proprietà del medesimo fabbricato.

Estremi catastali: N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 273, sub. 96 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 4,5 – superficie catastale totale 73,0 mq – R.C. € 244,03 – indirizzo via del Sebeto n. 13 – piano T – interno 278.

Occupazione dell'immobile: L'appartamento risulta occupato in virtù di contratto di locazione, registrato a Napoli 3 in data 16/01/2020 per una durata di 4+4 con scadenza 15/01/2024 rinnovato tacitamente, canone di locazione euro 300,00 mensile.

Corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale: come riferito nella c.t.u. il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione della porta di accesso e di alcuni infissi e la realizzazione del balcone rialzato nel cortile condominiale. Immobile regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria all'U.T.C. del Comune di Napoli. Il costo per la regolarizzazione catastale del bene è pari a 300,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.

Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle indagini esperite dall'esperto nominato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli è emerso quanto di seguito: trattasi di un'abitazione di tipo civile, parte di un edificio con destinazione residenziale, edificato nei primi decenni del 1900 dalla Società per il Risanamento di Napoli, con accesso da via del Sebeto n. 13. Come si evince dalla tavola del PRG del Comune di Napoli del 1939 il fabbricato risultava già esistente al 1939 e pertanto non necessitava di autorizzazione edilizia. L'edificio di cui fa parte l'immobile è costituito da cinque piani fuori terra e ha struttura portante in muratura di tufo e solai in ferro e laterizio.

L'immobile pignorato è posizionato al piano terra con affaccio sul cortile interno condominiale ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia. L'esperto nominato, ing. Massimo Bernardi ha fatto richiesta al Comune di Napoli per la documentazione inerente sia la Licenza Edilizia del fabbricato che di eventuali pratiche di DIA, SCIA, CILA sull'immobile oggetto di pignoramento. Come certificato dal Comune di Napoli non è stato possibile rinvenire documentazione edilizia sull'immobile.

Le trasformazioni sono state eseguite senza autorizzazione edilizia, come si evince dalla certificazione rilasciata dal U.T.C. del Comune di Napoli in data 03/05/2024.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare in questione, ricade secondo lo strumento urbanistico comunale in zona "A" – Centro storico, "Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche – originarie o di ristrutturazione a corte".

L'utilizzazione degli immobili è conforme con lo strumento urbanistico comunale.

Poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non ha fornito copia di alcuna documentazione edilizia, al fine della verifica edilizio-urbanistica, l'esperto nominato ha fatto riferimento alla planimetria catastale presente in banca dati.

L'immobile de quo, dal rilievo eseguito, rispetto alla pianta catastale presenta come innanzi detto una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della posizione della porta di accesso e di alcuni infissi e la realizzazione del balcone rialzato nel cortile condominiale. Inoltre l'immobile presenta una minore altezza interna derivante dalla realizzazione di un vespaio. Si fa presente che per la presenza di un mezzanino adibito a ripostiglio il disimpegno ha un'altezza di 2,20 m. Al fine della regolarizzazione bisognerà portare l'altezza ad almeno 2,40 mt. Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare una CILA in sanatoria per opere già eseguite all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli comprensivo di pratica di verifica statica al Genio Civile per un significativo allargamento di un vano nella muratura portante e con conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo per la documentazione edilizia di cui sopra, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, tasse di istruttoria e parcella professionale, e per l'innalzamento del soppalco ammontano complessivamente a circa euro 6.200,00 (tale importo non comprende il nuovo accatastamento già conteggiato di euro 300,00, come sopra riportato).

In ogni caso si rinvia all'elaborato peritale per ogni ed eventuale più precisa e dettagliata situazione e rilevanza tecnica del bene staggito.

Oneri condominiali: l'importo mensile della rata condominiale ammonta ad euro 46,00 per un totale annuo di euro 552,00; nella situazione pagamenti aggiornata al mese di giugno 2024 risulta che il debitore esecutato è in regola con i pagamenti. Dalla ctu si rileva che non risultano spese straordinarie deliberate o ancora in essere e non ci sono procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio sull'immobile pignorato.

Provenienza:

Atto di compravendita a firma del notaio Giorgio Sorbo in data 06/08/2019 rep. 418, rac. - -, trascritto a Napoli 1 il 07/08/2019 ai nn. 23958/--, con il quale il debitore acquistava il bene oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni.

PREZZO BASE D'ASTA

euro 56.500,00

(euro cinquantaseimilacinquecento/zerozero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EX ART. 571 C.P.C.

euro 42.375,00

(euro quarantaduemilatrecentosettantacinque/zerozero)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA PIU' OFFERENTI euro 1.500,00

(euro millecinquecento/zerozero)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tempi, modi e contenuto

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di **offerta di acquisto** esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica EDICOM SERVIZI S.r.l., www.doauction.it. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 15.12.2025.**
3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:
 - i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
 - I dati della procedura esecutiva (n. di R.G., anno della procedura), la descrizione sintetica del bene oggetto dell'offerta, il numero del lotto o se si tratta di lotto unico; la data e l'ora dell'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
 - i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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), anagrafici e contatti;
 - l'indicazione del **prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta** indicato nel presente avviso;

- l'indicazione della somma versata a titolo di **cauzione**, che **non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.**
- i dati di versamento della cauzione (data, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, 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) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento di partecipazione alla vendita contenuto nel presente avviso, e di averne compreso ed accettato il contenuto.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOMSERVIZI S.r.l. aperto 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;** la causale del bonifico dovrà essere: ***“Proc. Esecutiva n. 64/2024R.G.E. lotto unico 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 successivo 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 (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) al soggetto che effettua l'offerta;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o la elezione di un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art.174 disp at. c.p.c. novellato dal D.lgs. 31.10.2024 n. 164 (c.d. Correttivo Cartabia);

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

6. **Il file contenente l'offerta**, con i relativi documenti allegati, il quale viene generato al termine della procedura guidata di cui al predetto modulo web ed assume la denominazione "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" (ove i caratteri "x" rappresentano il numero di dieci cifre che viene attribuito in automatico dal sistema al file da esso generato) **va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamenti PagoPA

–utenti non registrati”, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell’offerta tramite il suddetto modulo web “Offerta telematica” disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice “hash” generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, (che si verifichino nell’ultimo giorno utile) l’offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: studiocommercialista.fiacomino@gmail.com.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, 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.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l’invio dell’offerta sono contenute nel manuale per l’utente del modulo web “offerta telematica”, disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all’indirizzo seguente:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell’invio dell’offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al servizio di assistenza della società

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell’offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. In particolare, esso dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del

giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte avrà luogo tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso un collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha 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 operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta

elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

9. Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte una volta che avrà verificato le offerte formulate, 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 internet sopra indicato; 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 assicurare l'anonimato.

GARA TRA GLI OFFERENTI

10. In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo di euro 1.500,00.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**
- ✓ Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE.
- ✓ 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, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

- ✓ La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.
- ✓ Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati nel paragrafo di seguito.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) dell'entità del prezzo offerto, 2) quindi, a parità di prezzo offerto, dell'entità delle cauzioni prestate; quindi, a parità di prezzo e cauzioni prestate, del minor termine indicato per il versamento del prezzo, 4) infine, a parità delle tre condizioni precedenti, della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base suindicato; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base suindicato, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "Procedura esecutiva rge 64/2024 Tribunale Napoli", utilizzando l'IBAN che sarà

successivamente comunicato 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 mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla “Tribunale Napoli Procedura esecutiva n. 64/2024RG” da consegnare al professionista delegato, unitamente alle spese di vendita e di cancellazione delle formalità nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista, mediante assegno circolare non trasferibile intestato non trasferibili intestati alla “Tribunale Napoli Procedura esecutiva n. 64/2024 RG”.

Essendo il bene 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 ha 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà 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..

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA ED ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
14. 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, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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.
15. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.
16. 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.
17. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ai sensi del novellato art.587 c.p.c. (D.lgs. 31.10.2024 n. 164 c.d. Correttivo Cartabia) a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale). Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il

termine del saldo prezzo il g.e. provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F..

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, si rinvia alle vigenti norme di legge.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

18. 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 (riferimento D.P.R. 633/1972). L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo. Qualsiasi agevolazione fiscale richiesta al professionista delegato è subordinata al vaglio dell'Ufficio delle Entrate ricevente.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

19. Adempimenti pubblicitari

Inserimento di un annuncio secondo quanto disposto dall'ordinanza di vendita:

- sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"**;
- sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla **"Vetrina Immobiliare Permanente"** dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione - tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it,

- invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "*Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli*", ed all'interno della pagina Instagram "*astalegale_tribunalenapoli*",

20. Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche. Si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/7760228).

Napoli, lì

Il professionista delegato
(Dott.ssa Francesca Iacomino)