

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura Esecutiva immobiliare RGE n. **75/2025** Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile G.E.
Dott.ssa Laura Martano.

Il sottoscritto avv. **Sofia Nazzaro**, con studio in Napoli Via Posillipo n.69/34, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

A V V I S A

ai sensi degli artt. 570 e segg. cpc

che il giorno **20/10/2026 alle ore 11.00** si procederà, davanti a sé, presso la **Sala Aste in NAPOLI, al Centro Direzionale Is. E/1 - Sede di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **19/10/2026 alle ore 23.59**, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal Portale del Gestore della Vendita e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) 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;
- c) 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 di gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE:

DESCRIZIONE LOTTO

Quota pari ad 1/1 del diritto della nuda proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, Via Vincenzo Scala n. 28:

- appartamento posto al settimo piano della scala B, distinto col numero interno 22, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi; confinante a nord con altra unità immobiliare int.21, ad est con la corte comune ed altra unità immobiliare int. 24 scala A, a sud con la corte comune, ad ovest con la cassa scala e altra unità immobiliare int.23;

riportato nel Catasto Fabbricati Sezione AVV folio particella ... sub ..., zona 6 Cat. A/2 Classe 7 vani 6,5 superficie totale mq. 123, superficie totale escluse aree scoperte mq. 120, R.C. Euro 1.228,29, Via Vincenzo Scala n.28 scala B interno 22 piano 7.

L'unità immobiliare non risulta dotata di pertinenze esclusive. Il fabbricato dispone di spazi destinati alla sosta delle autovetture all'interno dell'area condominiale, i quali tuttavia non costituiscono posti auto di proprietà esclusiva, ma vengono assegnati a rotazione tra i condomini

che ne fanno richiesta, secondo le modalità stabilite dall'amministrazione condominiale.

(l'unico titolare dell'usufrutto è nato 17 luglio 1938)

Vi è condominio: con una morosità, secondo il preventivo 2025, di spese condominiali ordinarie di Euro 1.948,00 e spese straordinarie per lavori di messa in sicurezza dei cornicioni di Euro 340,00.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE D'ASTA: € 319.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 239.250,00 (PARI AL 75% BASE D'ASTA).

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 6.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito delle indagini espletate presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli - Servizio Sportello Unico Edilizia, è emerso che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta rilasciata licenza edilizia n. 265/1966 quale variante della licenza edilizia n. 63/1955, relativa alla pratica edilizia n. 583/65. Tuttavia la relativa pratica non edilizia non è stata rinvenuta negli archivi comunali e pertanto non è stato possibile acquisire o esaminare gli elaborati progettuali e la documentazione amministrativa.

Pertanto, pur risultando attestata l'esistenza di un titolo edilizio originario, il CTU non ha potuto verificare direttamente la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito, circostanza che è stata tenuta in debita considerazione nella determinazione del valore di stima. L'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità riscontrata potrà essere sanata con la presentazione di una mancata CILA ex art. 6 bis, comma 5, DPR 380/2001 e successivo aggiornamento planimetrico con procedura DOCFA.

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli non risultano presentate istanze di condono edilizio né fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi per l'unità immobiliare in oggetto.

Non risulta alcuna pratica di agibilità per l'immobile in oggetto

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

Il tutto come indicato nella perizia del CTU Arch. Marco Filipponio.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la Società "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.";

IL PORTALE del Gestore della Vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Sofia Nazzaro**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo **web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario l'anno e il numero di ruolo della procedura i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (es. a titolo personale; a nome di società; con procura; in comproprietà con altri soggetti; per persona da nominare; in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto del gestore della vendita aperto presso la **BANCA SELLA** e dedicato al Tribunale di Napoli, dell'importo della cauzione;

3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

4) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

5) se il soggetto offerente 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;

6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E 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;

oppure:

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. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (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 comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **sofianazzaro@avvocatinapoli.legalmail.it**;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice **IBAN:**

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n.75/2025 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione", 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.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- 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;
- 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica) l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato.

Il professionista verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, esclusivamente, 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 portale del gestore della vendita telematica **sopra indicato**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di un'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA suindicato, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA come innanzi indicato (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - 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;
 - siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta ovvero sull'offerta migliore, individuata sulla base dei seguenti parametri:

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà luogo secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** che non potranno essere inferiori al rilancio minimo sopra indicato, In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- d) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- e) la gara avrà termine alle ore **11.00 del 22/10/2026 (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara)**;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo in data **23/10/2026 (giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con esclusione del sabato e dei giorni festivi)**.

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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. Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:
A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in

120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci:

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

- 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 prezzo base suindicato, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il migliore 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 prezzo base suindicato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà aver luogo nel 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 sopra indicato o si sia celebrata la gara (anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore), entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

A) mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 75/2025".

B) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art.575 c.p.c..

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di

finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate. Il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art.2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs. 385/1993.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ex art. 587 comma 1 c.p.c..

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A)** o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli a Proc. Esec. R.G.E. n. 75/2025"
- B)** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario "SPESE" intestato alla procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato le coordinate del conto corrente su cui bonificare l'importo.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M.n.227 del 2015) il professionista procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare 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 d.lgs. 21 novembre 2007 n.231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale nella sezione "modulistica".

Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e gli atti saranno rimessi con urgenza al G.E., anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. art. 12 e 35 d.lgs. cit.).

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO A TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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 compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese versato dall'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'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 sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

- a 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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario Avv. Sofia Nazzaro, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie ed un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito 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 almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) 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, 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 ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si

tratta di vendita 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.

4) 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.

5) 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", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instragam "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato in Napoli, Via Posillipo n.69/34.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Per ogni informazione professionista delegato/custode tel. 0815754361 Cell. 3356900318.



Il Professionista delegato
Avv. Sofia Nazzaro

