

TRIBUNALE DI NAPOLI
Liquidazione Giudiziale n.66/2024

Giudice Delegato Dott. Marco Pugliese
Curatore Dott. Marco Lombardi

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

L'avv. **Alberto Borzillo**, con studio in Napoli alla Via Guglielmo Sanfelice n.38, professionista delegato alle operazioni di vendita forzata

AVVISA

che **il giorno 16.06.2026 alle ore 15,30** si procederà alla **vendita competitiva in modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 così composto:

- a) Intero fabbricato sito nel Comune di Grottaminarda (AV) alla Via Fontanelle snc identificato in catasto al Foglio 17, part. 874, subalterni nn 3,4,5,6,7,8 e 9 per un totale di 1.263 mq;
- b) Terreno contiguo al fabbricato sul fronte nord, identificato nel catasto terreni al foglio 17, p.lla 611, qualità seminativo arborato, are 2,22 pari a una consistenza di 222 mq.

a) Il fabbricato è costituito da due piani con sottotetto e da un piano seminterrato: il locale al piano terra è a destinazione commerciale ed è attrezzato come officina per la vendita di pneumatici con attiguo seminterrato al grezzo ad uso deposito; al primo e al secondo piano vi sono quattro appartamenti, uno è completato mentre i restanti tre sono allo stato di rustico così come il sottotetto. L'intero primo piano, parte del secondo, il sottotetto e il seminterrato sono privi di impiantistica (termica, idraulica, elettrica), di partizioni interne e di ogni tipo di finitura (intonaci, pavimenti, rivestimento, pitturazioni). Anche il vano scale è al grezzo, privo di impiantistica e di finitura. L'intero fabbricato è identificato in catasto al foglio 17, p.lla 874, subalterni nn.3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, per un totale di 1.263 mq.

Nello specifico:

- il sub 3 è il locale a destinazione magazzino, cat. C/3, posto al piano terra dello stabile, classe 2, consistenza mq. 325, superficie catastale mq. 336, rendita 1.074,23 euro;
- il sub 4 è l'abitazione posta al piano primo dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;
- il sub 5 è l'abitazione posta al piano primo dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;

-Il sub 6 è la civile abitazione posta al piano secondo dello stabile, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.201, escluse aree scoperte mq.192, rendita 637,82 euro;

-il sub 7 è l'abitazione posta al piano secondo dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;

-il sub 8 è il sottotetto dello stabile, cat. F/3 in corso di costruzione;

-il sub.9 è il locale deposito cat. C/2, posto al piano seminterrato dello stabile, classe 1, consistenza mq.166, superficie catastale mq 199, rendita 222,90 euro.

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato è stato realizzato legittimamente per i tre livelli di piano fuori terra, con concessione edilizia n.2286/221/77 rilasciata dal Comune di Grottaminarda. Tale concessione è stata poi integrata dalla concessione in sanatoria n.10743/86 per la realizzazione del piano seminterrato e del sottotetto. Ci si riporta per gli approfondimenti alla CTU a cui ci si riporta integralmente. Il lotto di terreno su cui è costruito il compendio immobiliare (p.lla 874) confina a Nord con particella 611 (anch'essa compresa nel lotto di vendita), ad Est con particella 609 (strada di accesso) a sud con particella 347, ad Ovest con particella 863.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il compendio è libero con eccezione dell'appartamento finito al secondo piano Sub 6, che è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

b)Il terreno è contiguo al fabbricato sul fronte nord e ne è sostanzialmente parte. E' identificato in catasto terreni al foglio 17, p.lla 611, qualità seminativo arborato, are 2,22, pari a una consistenza di 222 mq. Trattasi di piccolo appezzamento di terreno recintato da un basso muretto in calcestruzzo.

Il lotto di terreno contiguo (p.lla 611) confina a Nord con particella 863, ad Est con particella 609 (strada di accesso) a sud con particella 874 (fabbricato costituente stesso lotto di vendita), ad Ovest con particella 863.

Si presenta in stato di abbandono, con presenza di diffusa vegetazione, rovi e sterpaglie.

Il tutto è meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Nunzio Cioffi

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: EURO 542.000/00 (dico cinquecentoquarantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 406.500/00 (dico quattrocentoseimila/500)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 5.000,00 (dico cinquemila /00) ENTRO IL 15.06.2026 H.23.59

LOTTO 2

Terreno in Grottaminarda (Av) località “Tremolizzi identificato nel catasto terreni al foglio 20, p.lla 249, qualità seminativo arborato, are 20, ca 80, pari a una consistenza di 2.080 mq, R.D. € 6,45 e R.A. € 8,59. Il lotto di terreno (p.lla 249) confina a Nord con strada vicinale, ad Est con particella 250 (fosso di scolo), a Sud con strada comunale, ad Ovest con particella 120. Sotto il profilo urbanistico il terreno è classificato nel PUC (piano urbanistico comunale) approvato dalla Giunta Municipale con delibera n.453 del 12.12.19 come zona C1 – “integrazione prevalentemente artigianale e terziaria nel contesto marginale”.

Il tutto è meglio specificato nella perizia dell’esperto stimatore Arch. Nunzio Cioffi

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO BASE D’ASTA: EURO 37.500/00 (dico trentasettemilacinquecento/00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 28.125/00(dico ventottomilacentoveventicinque/00) OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00 (dico mille/00) ENTRO IL 15.06.2026 h.23.59

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 12.12.2017 Registro Generale n. 19681 e Registro Particolare n.1642 di ipoteca giudiziale derivante da D.I. n. 418 emesso dal Tribunale di Benevento l’8.03.2017;
- 2) Trascrizione del 16.05.2018 Registro Generale n. 7873 e Registro Particolare n.6677 di Pignoramento Immobili- Verbale dell’ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Benevento in data 24.04.2018 n.1395;
- 3) Trascrizione del 20.06.2024 Registro Generale n. 11163 e Registro Particolare n. 9476 nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale Civile di Napoli il 05.06.2024 repertorio n. 167/2024

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. Alberto Borzillo

OFFERTA

L’offerta di acquisto 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 (**www.astetelematiche.it**), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del 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 di 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 dovrà essere inviata entro e non oltre il 15.06.2026 h. 23.59

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a) I dati del presentatore (dati anagrafici, residenza e domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della stessa vendita offerte per più soggetti;
- b) L'indirizzo della 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 (a titolo personale, a nome di società, 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:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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;
- 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. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che : l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n. 68/2005; 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. 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 DM 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, comma 1, D.M. N 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato albertoborzillo@avvocatinapoli.legalmail.it;
- invece 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 telematica è 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 intestato al 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;

Il bonifico con causale “ Tribunale di Napoli L.G. 66/2024 lotto..... versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo entro le h. 23.59 del 15.06.2026** (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 decriptate 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 con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione delle 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 che precede 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 è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del 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.

Specificatamente,

-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, sulla casella di PEC 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) e le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE.

a)se il prezzo offerto è pari o superiore al VALORE D'ASTA dell'immobile indicato in avviso, la stessa è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b)se il prezzo offerto è inferiore rispetto al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) il delegato può far luogo alla vendita ed il bene aggiudicato all'offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

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

In n caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con le modalità telematiche di seguito indicate:

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

-Ogni partecipante potrà formulare on-line 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 come sopra indicato.

-La gara terminerà alle h.11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO

-Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del su indicato termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento della gara entro un massimo di 16 prolungamenti e dunque per un totale di QUATTRO ORE.

-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).

-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 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 i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) 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 " valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO e FONDO SPESE

Il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data in cui vi è stata l'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata),ovvero, in mancanza di indicazione del termine o qualora sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul Codice IBAN intestato alla procedura, in tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo., oppure, mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Napoli L.G. 66/2024 saldo prezzo".

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione verrà acquisita e trattenuta a tutti gli effetti

alla procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, 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 di 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.

Nello stesso termine, pena l'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le stesse modalità sopra indicate, un importo pari al **venti per cento (20%)** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma non si rileverà sufficiente. Il fondo spese dovrà essere versato o mediante la consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Liquidazione Giudiziale 66/2024 o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Il bene sarà trasferito a mezzo Notaio scelto dall'aggiudicatario e con oneri a carico di quest'ultimo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario Sono, altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile venduto). L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560 comma 4 cpc). Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc, l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista

delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Napoli nella sezione 2 modulistica".

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015". La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi 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, 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 e che laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria, catastale nella misura prevista dalla legge. La vendita è esente da IVA ex art. 10 comma 8-ter DPR 633/1972.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata ex art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

-la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

-la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

-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;

- 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: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per il trasferimento della proprietà;

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI FINALI

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

-Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 cpc comma 1 almeno 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 e di un adeguato numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) 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;

- 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;

- 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 da porre in vendita;

Si precisa che i cespiti potranno essere visionati dagli interessati che ne faranno espressa richiesta da inoltrare allo scrivente professionista delegato mediante il servizio offerto dal Portale Vendite Pubbliche, oppure all'indirizzo: studiolegaleborzillo@gmail.com, indicando i propri dati e recapiti, previa fissazione di appuntamento. Per informazioni tel. 0823.752989

Napoli, 20 Marzo 2026

**Il professionista delegato
Avv. Alberto Borzillo**