

I° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD****III Sezione Civile****Esecuzione Immobiliare n° 102/2019**Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Monica Marrazzo**Delegato alla vendita: **avv. Vincenzo Gioiello**

~~~~~

Il sottoscritto **avv. Vincenzo Gioiello**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù del provvedimento del G.E. del 7.11.2024, nonché custode giudiziario dei beni immobili meglio descritti in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare n. 102/2019 del R.G.E.,

**AVVISA**

che il giorno **15.7.2025, alle ore 15:30**, procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatarà 101, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 14.7.2025;
- (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 della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI  
DESCRIZIONE LOTTI****LOTTO 1****PREZZO BASE D'ASTA: EURO 140.000,00 (centoquarantamila/00).****OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)  
DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 105.000,00 (centocinquemila/00).****AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 5.000,00  
(cinquemila/00).**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'**appartamento**, con sviluppo tra piano terra e primo, e del **lastrico solare**, al secondo piano, ubicati nel fabbricato sito in Qualiano (NA), alla Via Camaldoli n. 1. L'appartamento, al piano terra, si compone di una camera da letto, cucina ed un bagno; al primo piano, da camera da letto, cucina,

un bagno ed un balcone - su cui è stato ricavato un ripostiglio. Totale superficie commerciale mq. 145,33.

**Dati catastali:** l'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 11, p.lla 193, sub 2, categoria A/4, cl. 5, vani 5,5, r.c. € 312,46, Via Camaldoli n. 1 piano: T-1 scala: U.

**Confini:** l'immobile confina con *"cortile a nord, con proprietà Omissis a sud, con via Camaldoli ad est"*.

**Occupazione:** occupato dal debitore esecutato, con il proprio nucleo familiare.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'arch. Luigi Menale, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*"il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale al piano terra in ordine alla realizzazione di un bagno e all'ampliamento della cucina; al primo piano in ordine alla realizzazione di un ripostiglio sul balcone e alla trasformazione di un vano finestra in porta; il lastrico solare non risulta riportato nella planimetria catastale; il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 64 e 65 del 13.04.1977 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad un ampliamento lato nord, alla modifica delle bucatore esterne e una diversa distribuzione degli spazi interni; non risulta ordine di demolizione del bene ... Tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nei grafici di progetto si sono riscontrate le seguenti variazioni:*

- *ampliamento lato nord per tutta la verticale;*
- *modifica delle bucatore esterne;*
- *diversa distribuzione degli spazi interni e della posizione della scala.*

*Le difformità evidenziate, sentito anche il parere del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, sono regolarizzabili in quanto trova applicazione sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) ... Il costo necessario per la regolarizzazione, in via approssimativa, è stimato complessivamente in € 5.000,00 comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria, diritti di istruttoria, bolli e spese tecniche. ..." (cfr. perizia estimativa).*

**Titolo di provenienza:** l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza atto di compravendita rogato dal notaio Fabrocini Silvana di Acerra repertorio n. 9367/3744, trascritto il 27/07/2007 ai nn. 55371/27381.

## LOTTO 2

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento) DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00).**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00 (tremila/00).**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'**appartamento** ubicato in Qualiano (NA) alla via Camaldoli n. 74, piano terra, composto da camera da letto, cucina, un bagno ed uno spazio coperto antistante l'ingresso in cui è stato ricavato un ripostiglio. Totale superficie commerciale mq. 47,79.

**Dati catastali:** l'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 11, p.lla 1281, sub 2, categoria A/3, cl. 3, vani 2,5, r.c. € 148,48, Via Camaldoli n. 74 piano: T.

**Confini:** l'immobile confina *“con proprietà Omissis a nord, con proprietà Omissis a sud, con cortile ad est”*.

**Occupazione:** L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dai debitori esecutati.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'arch. Luigi Menale, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*“il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un ripostiglio ottenuto delimitando, con un infisso in alluminio, parte del porticato; trattasi di un immobile di antica realizzazione, ubicato nel centro storico, per il quale non è presente alcuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con i titoli abilitativi; non risulta ordine di demolizione del bene ... Presso l'ufficio tecnico del comune di Qualiano non sono presenti pratiche edilizie riferite all'immobile in questione. Da indagini svolte sia presso l'Agenzia del Territorio che presso l'ufficio tecnico, nonché dallo studio degli atti, in particolare dalle cartografie reperite presso l'UTC (da cui si evince la presenza del fabbricato già da 1958), dall'ubicazione in centro storico, dalla tipologia costruttiva (struttura portante in muratura in pietra di tufo di notevole spessore, nonché dai materiali impiegati per i solai), si ritiene, verosimilmente, che l'immobile è di antica realizzazione. Pertanto è da ritenersi regolare sotto il profilo edilizio. In ogni caso, sentito anche il parere del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, è opportuno regolarizzare l'assenza del titolo abilitativo mediante la presentazione di un grafico dello stato reale dei luoghi. Si stimano, in via approssimativa, € 2.000,00 le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica. L'importo comprende diritti di segreteria, bolli e spese tecniche”* (cfr. perizia estimativa).

**Titolo di provenienza:** l'immobile è pervenuto ai debitori esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, per acquisto da Omissis e Omissis giusto atto di compravendita rogato dal notaio Lombardi Armida di Qualiano repertorio n. 28943, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 01.10.2001 ai nn 35239/26337.

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società di seguito indicata: ASTALEGALE.NET S.P.A..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Vincenzo Gioiello.

### OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

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

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI**

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 dell'importo della 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 dagli altri offerenti 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: 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato vincenzogioglio@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% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 102/2019 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, 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 l'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.

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 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 sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o 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.

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, 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); 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 UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- (a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA-PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA-PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (i) maggior importo del prezzo offerto; (ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa altresì che il professionista delegato:

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

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

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

- la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 17.7.2025.

**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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

**SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e del lotto (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). 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 prezzo: i) l'aggiudicazione sia 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, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia 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 avrà 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.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico, pari al 20% - venti per cento - del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e del lotto. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

### **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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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.

Ogni onere fiscale/tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e 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.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del congruo

dovuti dall'assegnatario; i) 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 la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

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; i predetti soggetti devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio ex artt. 585, comma 4, c.p.c., e 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) 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;
- b) 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) 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 ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

I servizi di pubblicità previsti sotto le lettere b) e c) saranno materialmente eseguiti da Aste Giudiziarie in linea s.p.a.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore, ed al debitore originario qualora la procedura sia proseguita contro il terzo proprietario, ex artt. 602 e ss. c.p.c.

Pozzuoli, 10.4.2025

Il Professionista Delegato  
avv. Vincenzo Gioiello