

AVV. GABRIELLA GUGLIELMI

Viale Antonio Gramsci, 20
80122 – NAPOLI
Tel./Fax. 08118892440 - Cell. 3341921824



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

Il sottoscritto avv. Gabriella Guglielmi (C.F. GGLGRL80T42F839K) delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 16.01.2025 dal G.E. dott.ssa Monica Marrazzo, nella procedura esecutiva RGE n.ro 380/2021 promossa da NPL Management SpA, vista la nuova formulazione degli artt. 569 ss. c.p.c., introdotta dalla L. 132/2015, recante conversione con modifiche del D.L. 83/2015 nonché le novelle introdotte dal D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016

AVVISA

che il giorno **1° LUGLIO 2025 alle ore 11:00** e seguenti presso il proprio studio sito in Napoli al Viale Antonio Gramsci n. 20 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di

- a) appartamento posto al secondo piano, Int. 5B, mq 56, composto da una cucina, un bagno, disimpegno, una camera da letto ubicato in Afragola (Na) alla Via Martin Luther King n° 12 (già Via Sicilia n. 8) e riportato nel N.C.E.U del Comune di Afragola (Na) al Foglio 5, p.lla 251, sub 8, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza vani 3, mq 56, r.c. 145,64;**
- b) locale posto al secondo piano, con ingresso separato ed indipendente dall'appartamento, adibito a cucina, Int. 5A, mq 26, ubicato in Afragola (Na) alla Via Martin Luther King n° 12 (già Via Sicilia n. 8) e riportato nel N.C.E.U del Comune di**

Afragola (Na) al Foglio 5, p.lla 251, sub 7, Cat. A/4, Classe 3,
Consistenza vani 1, mq 26, r.c. 48,55.

L'accesso a detti immobili avviene tramite un ballatoio comune, a cui si accede tramite una scala interna.

Confinano ad Est con Via Martin Luther King, a Sud e ad Est con proprietà aliene e ad Ovest con cortile comune.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 32.000,00 (trentaduemila/00).

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 24.000,00 (ventiquattromila/00):

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 1.500,00 (mille cinquecento/00).

È stato verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

La particella "originaria" del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è identificata al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 5 particella 251.

Le planimetrie catastali associate al foglio 5, p.lla 251 sub 7 e sub 8 non sono conformi sostanzialmente allo stato dei luoghi, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, il cui aggiornamento comporterebbe una spesa di euro 1.000,00 circa.

Gli immobili sono abusivi e a parere dell'esperto stimatore Ing. Angela Di Petrillo può ottenersi sanatoria ex art. 40 della legge n. 47/1985.

Per gli ulteriori dettagli relativi agli immobili in oggetto si rinvia all'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Arch. Angela Di Petrillo.

Le unità immobiliari sono pervenute al debitore esecutato con atto di donazione, per Notar Leopoldo Chiari, del 21.02.1992, rep. 150874, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli/2 in data 26.02.1992 ai n.ri 10154/8381.

Si precisa, altresì, che sia l'appartamento che il monolocale uso cucina sono occupati dal debitore esecutato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA TELEMATICA

ASINCRONA

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; gli stessi potranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche e la medesima verrà evasa dal custode nel più breve tempo possibile.

OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it.

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le ore 12:00 del giorno 30.06.2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 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), e precisamente:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio; qualora il soggetto risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; al contrario, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario

che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del Lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data o l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 gg e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ed eventualmente il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- recapito telefonico (mobile) ove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SpA dedicato al Tribunale di Napoli Nord le cui coordinate vengono di seguito indicate, dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- c) 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);
- d) se il soggetto offerente è minorenni 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 (a pena di inammissibilità);
- e) 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 (a pena di inammissibilità);
- f) 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 (a pena di inammissibilità);
- g) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta, a pena di inammissibilità, può, alternativamente:

a) essere sottoscritta con firma digitale ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015; oppure:

b) direttamente essere 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 D.P.R. n. 68 del 2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (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);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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 telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta

elettronica certificata del sottoscritto delegato
gabriellaguglielmi@avvocatinapoli.legalmail.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare – esclusivamente con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento (la cui contabile di avvenuto pagamento dovrà essere allegata all'offerta) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN:

IT 29 I 03268 22300 052849400447 (I TI – DUE NOVE – I - ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO SETTE).

L'importo della cauzione, nella misura sopra indicata, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul detto conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

Il bonifico, con causale "*Proc. Es. RGE 380/2021, Lotto Unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del 30 giugno 2025, vale a dire il 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.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerte telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli Nord.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente avviso, il professionista delegato procederà come segue:

1. 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 ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta),

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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

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

2. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

TEMPI E MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

ASINCRONA

Nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato per la presentazione delle offerte, in data 01.07.2025 alle ore 11:00, si terrà la vendita ed in tale sede si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

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.

In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

Il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate di seguito scade il 03.07.2025.

In data 04.07.2025, vale a dire il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ci saranno le determinazioni finali sulle offerte.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;

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

La gara avrà la seguente durata:

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11.00 del 03.07.2025, vale a dire del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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 nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi 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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione; Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

1) bonifico bancario sul conto corrente che si andrà ad aprire presso uno degli istituti indicati nell'ordinanza di vendita Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo De' Paoli, Banca di Credito Popolare o Cariparma S.p.A. all'esito della vendita, e di cui verranno comunicate le coordinate all'aggiudicatario tramite l'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta, intestato a "Tribunale di Napoli Nord Proc. n. 380/2021 RGE" con causale "Proc. Es. 380/2021, Lotto Unico, versamento saldo prezzo" (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

2) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Napoli Nord, Proc. Es. n. 380/2021 RGE”.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell’Esecuzione e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il professionista procederà, dunque, a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unitamente alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente potrebbe essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c..

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

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:

- l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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;

SALDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente che si andrà ad aprire presso uno degli istituti indicati dal Giudice dell’Esecuzione in ordinanza, intestato a “Tribunale di Napoli Nord Spese Proc. Es. 380/2021 RGE” con causale “spese proc. Es. RGE 380/2021”, l’aggiudicatario dovrà versare un fondo spese a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del

prezzo di aggiudicazione salva diversa determinazione a cura del professionista in relazione all'importo concretamente dovuto.

In ogni caso, 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata 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 sia inferiore al valore d'asta.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita verrà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

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;
2. 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;
3. 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.

*

Per informazioni avv. Gabriella Guglielmi, in qualità di custode giudiziario e di professionista delegato alla vendita, dal **lunedì al venerdì dalle ore**



9:00 alle ore 12:00 ai seguenti recapiti: Tel./Fax 08118892440 – e-mail g.guglielmi@studioarpaiauglielmi.com.



Per supporto tecnico nella fase di partecipazione alla vendita telematica consultare il sito www.astetelematiche.it – sezione vendite immobiliari.

Napoli 20 marzo 2025



Il professionista delegato
Avv. Gabriella Guglielmi

