

**TRIBUNALE DI NAPOLI
XII SEZIONE CIVILE**

G.U. Dott. Nicola MAZZOCCA

**AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE**

**Procedura di divisione ereditaria R.G. n. 9714/2006
(Professionista delegata alla vendita: Avv. Ilaria Malagrida)**

La sottoscritta, avv. Ilaria Malagrida, con studio in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it professionista delegata dal Giudice unico designato Dott. Nicola Mazzocca della 12^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dagli artt. 788, 569 III comma e 591-bis c.p.c., nella procedura recante R.G. n. 9714/2006,

- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice designato Dott. Nicola Mazzocca in data 4 febbraio 2024;
- visti gli artt. 788, 569 e ss., 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno MARTEDI' 31 (TRENTUNO) del mese di MARZO dell'anno 2026 alle ore 11,00 (undici)** presso lo studio della professionista delegata, avv. Ilaria Malagrida, in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, si procederà alla:

**VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICA
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEL LOTTO UNICO**

immobile meglio riportato in perizia, oggetto della procedura di divisione ereditaria indicata in epigrafe, di seguito descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c.

Si precisa che:

1. 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 LUNEDI' 30 (TRENTA) del mese di MARZO dell'anno 2026;**
2. 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;

3. nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

OGGETTO DELLA VENDITA

**piena ed intera proprietà per 1/1 dell'immobile qui di seguito descritto
costituente il: LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO in Capri (NA), via Tuoro n. 33, denominato (in perizia) “casa grande di Tuoro” o “villa grande di Tuoro”, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Capri al foglio 6, particella 479, subalterno 2, cat. A/7, classe 3, consistenza 17 vani, rendita euro 5.048,37, Indirizzo Via Tuoro n. 33, piani T-1-2, dati di superficie: totale 446 mq, totale escluse aree scoperte: 433 mq; l'immobile ha una superficie di circa 405 mq coperti ad uso residenziale su due livelli, oltre 120 mq coperti divisi tra cantine e depositi e circa 230 mq tra terrazzo e portici, come meglio precisato nelle perizie in atti;

- corrisponde alla particella 507 del Foglio 6 del Catasto Terreni;
- nella relazione di consulenza tecnica del 2018 del C.T.U. ing. [REDACTED] è stato dichiarato che “la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente all'1.9.1967” e “per la particella 479, in data 30.9.1986, prot. 13278/1643, è stata presentata, al Comune di Capri, “Istanza di Condono cautelativa” e l'intera oblazione, pari a £ 112.000, è stata versata in data 29.9.1986 (giusta ricevuta n. 808 pagata presso l'ufficio postale in Capri)”;
- il C.T.U. nominato, ing. [REDACTED], ha dichiarato nella relazione integrativa del 2023 che “Come si è avuto modo di constatare, la domanda di condono inoltrata ai sensi della L. 47/85 è stata limitata soltanto all'invio del modello apposito nonché di un importo forfettario minimo quale acconto sull'oblazione da versare. Conseguentemente gli uffici preposti risultano impossibilitati ad esprimere pareri non essendo stata depositata la documentazione grafica e fotografica che la legge richiede debba essere depositata ai fini della individuazione degli abusi commessi”;
- inoltre ha evidenziato che “l'esistenza di una differenza tra la sagoma della villa riportata in mappa a partire dal 1992 e la sagoma reale della villa in via Tuoro. Tale differenza è stata corretta inserendo la giusta sagoma ed il giusto posizionamento sulla mappa catastale nonché inserendo i grafici di rilievo della stessa a correzione dei grafici presenti”;
- parimenti ha dichiarato che: “la planimetria del sub. 2 della part. 479 accatastata nel 1981 ed aggiornata con la presente relazione, include gli abusi edilizi i cui grafici dovranno essere riportati quali elementi di completamento della domanda di condono della villa, unitamente all'integrazione dell'oblazione... gli abusi edilizi commessi, risultano individuabili operando una sovrapposizione tra i grafici di rilievo ed i grafici del progetto ordinario dell'immobile di cui all'Autorizzazione della Soprintendenza prot. 4292 del 10.10.1940 agli atti, tenuto conto di quanto realizzato successivamente con lavori di riorganizzazione ed adeguamento funzionale dell'abitazione di cui alle C.E. 147/83 agli atti”;

- infine ha affermato che *“non appare superfluo evidenziare che, all’epoca della esecuzione dei lavori di ampliamento di cui alla C.E. 147/83, il Comune di Capri nulla obiettò in merito ad interventi di manutenzione straordinaria da eseguire su un immobile realizzato difformemente ai grafici autorizzati da parte della Soprintendenza”*;
- l’immobile in vendita risulta, in ogni caso, meglio precisato, descritto e valutato nelle relazioni del C.T.U., depositate nel fascicolo della procedura, cui si fa espresso rinvio, anche per quanto concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO RIBASSATO DI RIFERIMENTO/VALORE D’ASTA DEL LOTTO:

€ 3.075.000,00 (euro tremilionisettantacinquemila//00) con la precisazione che l’offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l’offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi una **OFFERTA MINIMA pari a € 2.306.250,00 (euro duemilionitrecentoseimiladuecentocinquanta//00)**.

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il **gestore della vendita telematica** è la società **astalegale.NET. S.p.A.**
- Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**.
- Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Ilaria Malagrida**.

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; che l’offerta debba 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.**

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell’ambito della medesima 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, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome,

luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale col coniuge) ed i contatti;

- 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 dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, delle perizie di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono obbligatoriamente essere allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite **bonifico bancario** dell'importo della cauzione **sul conto del gestore della vendita Asta legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente**

IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672

(I TI - DUE NOVE – CI - ZERO TRE DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZERO ZERO - ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE);

- III. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. se il soggetto offerente è una persona giuridica o una società, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- VI. 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

L'offerta potrà essere:

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:

2. 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 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

3. 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 verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo post elettronica certificata che il delegato specifica come segue: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it;
4. nel caso 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 dal 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 (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. Si dispone che l'offerente versi, con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari **almeno al 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattata in ogni caso di rifiuto all'acquisto.
2. L'importo della cauzione dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite **bonifico sul conto del gestore della vendita Asta legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente**

IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672

(I TI - DUE NOVE - CI - ZERO TRE DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZERO ZERO - ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE);

3. Il bonifico con causale **“Procedura n. R.G. 9714/2006”** dovrà essere effettuato in modo 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'utente quali ne siano le cause.
4. 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, e 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.
5. 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.
6. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.
7. L'importo della cauzione dell'offerente 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

1. L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio della professionista delegata.

2. La professionista delegata verificherà che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
3. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche deve avere luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 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.
4. 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.
5. 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 del sito internet **www.spazioaste.it**;
 - che in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. La professionista delegata 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.

UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

2. Specificamente, nell'ipotesi di presentazione di un'**UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) **se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) **se l'offerta sia inferiore al valore d'asta** indicato nel presente avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- la professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze 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;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso la professionista delegata procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

PIU' OFFERTE AMMISSIBILI E GARA

3. Nell'ipotesi di presentazioni di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, la professionista delegata:

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

4. 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 **€ 25.000,00 (euro venticinquemila//00)**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore di 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 **€ 25.000,00 (euroventicinquemila//00)**;
- 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

EXTRA TIME/ PROLUNGAMENTO DELLA GARA

5. 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 4 (quattro) ore.

6. 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).
7. Si precisa che:
 - l'avviso della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultima;
 - 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.
8. 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 alla professionista delegata 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.
9. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità i criteri sopra indicati e 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 nel presente 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'avviso 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 nel presente 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;
 - le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

A. SALDO PREZZO

1. 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 di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.**
2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante consegna al professionista delegato di **uno o più assegni circolari non trasferibili** all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli Proc. R.G. n. 9714/2006"** o con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice (**NON E' LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE**). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di chiedere per iscritto alla professionista delegata le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

B. FONDO SPESE

3. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari indicativamente al 20% (VENTI PER CENTO) del prezzo di aggiudicazione** salva la diversa determinazione del fondo spese a cura della professionista delegata in relazione all'importo concretamente dovuto dall'aggiudicatario, che potrebbe anche essere superiore o inferiore al 20%.
4. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
 - mediante **uno o più assegni circolari non trasferibili** intestato a **"Tribunale di Napoli R.G. n. 9714/2006"**,
 - oppure mediante **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine della professionista delegata (**NON E' LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE E NON E' LO STESSO IBAN DEL SALDO PREZZO**). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo del fondo spese.
5. In ogni caso all'esito delle operazioni di registrazioni e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione della formalità pregiudizievoli, la professionista delegata 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 proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice.
6. La professionista delegata sarà autorizzata ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto intestato alla procedura.

C. COMUNICAZIONI SCRITTE E DOCUMENTI DA FORNIRE

7. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo ed al saldo spese, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel minor termine indicato nella sua offerta, dovrà:
- a) chiedere per iscritto alla professionista delegata le coordinate bancarie dei due conti correnti sui quali bonificare l'importo del saldo prezzo e del saldo spese (v. paragrafi precedenti), a meno che non sia sua intenzione pagare con assegni circolari non trasferibili;
 - b) comunicare per iscritto alla professionista delegata la sussistenza di eventuali presupposti per l'applicazione di agevolazioni fiscali, allegando la necessaria documentazione a corredo (in caso di negligenza dell'aggiudicatario, la professionista delegata non sarà ritenuta responsabile della tassazione applicata dall'Agenzia delle Entrate);
 - c) comunicare per iscritto alla professionista delegata il suo stato civile, il regime patrimoniale con il coniuge, fornendo i dati anagrafici e fiscali del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio);
 - d) fornire la certificazione di data recente rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune, attestante il suo stato civile e il regime patrimoniale con il coniuge;
 - e) fornire copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni;
 - f) rilasciare una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, da consegnare nelle mani della professionista delegata, contenente tutte le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231 (*"Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione e successive modificazioni e integrazioni"*). Nel caso in cui non dovesse pervenire tale dichiarazione entro il termine del saldo prezzo, gli atti sanno rimessi con urgenza al Giudice, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. 231/2007).

D. EVENTUALE INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

8. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e del fondo spese o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e la professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita con cauzione pari al 20% del

prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto alle parti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- B. La presente vendita è a corpo e non a misura.
- C. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ovvero mai esista il condominio), 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.
- D. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
- E. La liberazione dell'immobile, laddove occupato da uno o più comproprietari o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario.
- F. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- G. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DI 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 sia inferiore al valore d'asta.

La professionista delegata provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- inserimento di un annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 70 (settanta) 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 congruo 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 45 (quarantacinque) 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, almeno 40 (quaranta) 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 di 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 20 (venti) 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;
- Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 30 dicembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Ilaria Malagrida