TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. d.ssa MARIA LUISA BUONO

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1122/2011
(Custode e Professionista delegata alla vendita: Dr. Claudio Minucci)

Il sottoscritto, Dr. Claudio Minucci, con studio in Napoli al Vico Nocelle 69, pec: claudio.minucci@odcecnapoli.it, e-mail: claudiominucci@tiscali.it professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione d.ssa Maria Luisa Buono della 14^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1122/2011 promossa da Unicredit Banca S.p.A. ora MAUIE Spa,

- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E. Maria Luisa Buono il 16 ottobre 2023 e rinnovata con provvedimento del 04.03.2026;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

Che il **giorno 12 (dodici) del mese di GENNAIO dell'anno 2027 alle ore 09,30 (Nove/trenta)** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Vico Nocelle n. 69, alla

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEL LOTTO UNICO APPRESSO DESCRITTO

nel rispetto della normative regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

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 le ore 12 (dodici) di lunedì 11 del mese di GENNAIO dell'anno 2027;**
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 e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
4. la consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento (attualmente occupato) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la sopravvenienza di oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà pagare (urbanistici, condominiali, di adeguamento degli impianti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
6. i costi per il trasferimento della proprietà (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e a cura della procedura.
7.

OGGETTO DELLA VENDITA

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **lotto unico: 1000/1000 proprietà immobile sito in Napoli alla Salita Echia n. 08, piano 1°; identificato in NCEU di Napoli: sez. SFE foglio 3, p.lla 200, sub 16, z.c. 12, cat. A/4, classe 5, vani 2,5, r.c. € 213,04. L'immobile in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore**

PREZZO BASE

PREZZO DI RIFERIMENTO/VALORE D'ASTA: € 60.753,00 (eurosessantamilasettecentocinquantatre/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 la professionista delegata potrà ritenere valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi una **OFFERTA MINIMA pari a € 45.564,75 (quarantacinquelilacinquecentosessantaquattro/75). RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.620,00 (euromillleseicentoventi/00)**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la **SOCIETA' ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dr. Claudio Minucci.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telemalica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (https://www.astetelemariche.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del singolo lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo base) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.
Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario (Tribunale di Napoli), l'anno e il numero di ruolo della procedura (R.G.E. 1122/2011), i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura (Dr. Claudio Minucci), la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita (12 gennaio 2027 ore 09.30) - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

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) 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
d) 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) e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

I. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
II. II.la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea SpA aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
III. 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
IV. IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V. V. se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.
3. 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:

4. 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec della professionista delegata: claudio.minucci@odcecnapoli.it;
5. 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 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 (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. L'importo della cauzione nella **misura almeno del 10% del prezzo base** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SpA aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **codice IBAN:**

IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I TI DUE VENTIQUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

2. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 1122/2011 R.G.E. lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica 12 GENNAIO 2027), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.
3. Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:
   - renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
   - verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
   - in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.
4. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 base.
5. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito - previo impulso del delegato - 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.
6. 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 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.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio della professionista delegata o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

3. Specificamente,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'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. Eca

4. 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.
5. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1. Nell'ipotesi di presentazione di 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, la 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 c.p.c., nel qual caso la professionista delegata procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

- 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- inviterà gli offerenti alla GARA che si svolgerà con modalità telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

3. 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;
- 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 GARA:

1. 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 cosi 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).

2. 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), ossia avrà luogo 15 (quindici) GENNAIO 2027.

3. Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed alla 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.

4. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per la professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.
5. La professionista delegata, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai 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/presso 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'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 nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assegnazione, la professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. Esec. n. 1122/2011 R.G.E." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere 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).
3. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione alla professionista delegata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..
4. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

1. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrente dalla data di aggiudicazione, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (somma **pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione,** salva diversa determinazione a cura della professionista delegata in relazione all'importo concretamente dovuto).
2. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
    - mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. Esec. n. 1122/2011 R.G.E." o con 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. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto alla delegata le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.
3. **L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del <u>versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.</u>**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e cosi come pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

B. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C. 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.

D. 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 alla professionista delegata 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.

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

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

G. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice Maria Luisa Buono sezione civile 14^, Tribunale di Napoli, torre A, piano 13°.

H. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che si terranno IN MODALITA' TELEMATICA, sono eseguite dal custode e professionista delegato, Dr. Claudio Minucci, presso il suo studio in Napoli al Vico Nocelle n. 69, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 0815493547, e-mail claudiominucci@tiscali.it, pec: claudio.minucci@odcecnapoli.it).

CONDIZIONI GENERALI DI ASSEGNAZIONE

La professionista delegata provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:)

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

La professionista delegata provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- 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;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e la custode-professionista delegata redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.

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:

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, 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 1 beni;

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, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

C. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet Casa.it, Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

D. 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;

E.

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

Napoli, 21 Ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dr. Claudio Minucci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009