

Avv. Monica Macerola

Via R. Morghen n. 63 -80129 Napoli

Tel. 0815581712 - cell. 3331140991

pec: monicamacerola@avvocatinapoli.legalmail.it

mail: monicamacerola@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 205/2023 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Monica Macerola, CF MCRMNC75E51C495B, con studio in Napoli alla Via R. Morghen n. 63, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 205/2023 R.G.E. con provvedimento del 26 giugno 2024 del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Laura Martano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **15 luglio 2025 alle ore 15.00**, presso il suo Studio in Napoli alla Via R. Morghen 63, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del lotto immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

IMMOBILE

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio dell'Arch. Nadia Iollo depositata in atti, alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli (NA) alla via Abate Alferio n. 2, posto al primo piano, avente accesso dalla prima porta a destra sul ripiano scala, a sinistra uscendo dall'ascensore.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno, oltre al diritto di uso esclusivo di un posto auto e di un posto moto, definito dal regolamento di condominio, nella retrostante area comune del fabbricato, civico 4 di via Abate Alferio.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SEC, foglio

6, part.lla 125, sub 24, cat. A/4, z.c. 4, cl. 4, vani 4, Sup. Catastale totale 103 mq ed escluse aree scoperte 99 mq, rendita catastale €. 185,92.

Confinante con via Abate Alferio a Sud, con ballatoio comune con il contiguo immobile sub. 25 e ripiano scala a Nord, con contigua unità immobiliare sub. 25 ad Ovest e contigua unità immobiliare sub. 23 ad Est.

Il bene fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967, è stato oggetto di un importante ristrutturazione edilizia nel 2007, con lavori di frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, operata in virtù di Denuncia Inizio Attività prot. n. 315 del 23.05.2007.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep. 6809/3590, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Napoli 1 in data 29/01/2010 ai nn.ri 2341/1579.

STATO DI POSSESSO

Libero nella disponibilità della custodia.

ONERI CONDOMINIALI

Sussistono oneri condominiali non pagati per i quali si rinvia alla CTU

* * * * *

Per quanto attiene alla regolarità urbanistico-edilizia ed alle difformità catastali, l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara: “....Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

-difformità di rappresentazione grafica: si riscontra inesatta corrispondenza nella rappresentazione grafica delle posizioni delle bucatore, sia delle murature portanti esterne ed interne sia delle tramezzature interne. Si rileva, inoltre, la rappresentazione di un'area antistante le due porte – finestre, degli attuali vano cucina e soggiorno, catastalmente erroneamente intesa come superficie accessoria dell'immobile, tanto da indicarne nella visura catastale - Superficie Catastale Totale 103mq ed escluse aree scoperte 99mq - (cfr ALLEGATO n. 2), ma di fatto trattasi di ballatoio comune ai soli due appartamenti subb. 24 e 25 (come indicato nella compravendita del sig. – atto del 20.01.2010 per Notaio Giuseppe Stella – rep.6809/3590 cfr ALLEGATO n. 9). Tuttavia, ciò riscontrato, si ritiene possa attribuirsi ad una inesatta rappresentazione planimetrica.

-difformità tra altezze rilevate e altezze catastali: rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, è stata rilevata un'altezza differente nell'ingresso, nella cucina e nel soggiorno che, da rilievo eseguito risulta pari a mt. 2,36, invece dei mt. 2,70 impropriamente riportati sul grafico catastale (cfr ALLEGATO n. 2).

-difformità distribuzione spazi interni: si è rilevato lo spostamento della cucina che, mentre catastalmente è indicata nell'attuale soggiorno (così come anche descritto dal Notaio Giuseppe Stella - cfr ALLEGATO n. 9), allo stato attuale è posizionata nel vano a dx entrando nell'unità immobiliare (cfr ALLEGATO n. 2).

Trattasi di edificio, di cui ne è parte il cespite esecutato, realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967, successivamente oggetto di un importante ristrutturazione edilizia nel 2007, con lavori di frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, operata in virtù di Denuncia Inizio Attività prot. n. 315 del 23.05.2007. Nonostante la regolare richiesta di accesso agli atti al Servizio Sportello Unico Edilizia e successivi solleciti allo stesso ed alla 7^ Municipalità di competenza, per visionare la D.I.A. n. 315 del 23.05.2007 ed accertare la conformità e legittimità urbanistica degli interventi di ristrutturazione, frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, gli Uffici di competenza non mi hanno mai comunicato loro disponibilità in merito (cfr. ALLEGATI n.18A-18B-18C-18D-18E e punto 3.7. QUESITO LETTERA "g").

Comunque sulla scorta della vigente normativa e della sola documentazione catastale (considerato che la richiesta pratica edilizia D.I.A. prot.315 del 23.05.2007 non è mai stata fatta visionare dagli Uffici di competenza), la scrivente ritiene di poter affermare che se tali interventi, avessero rispettato i requisiti minimi delle altezze, in conformità alla disciplina vigente (ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), potevano essere sanati mediante la presentazione di un accertamento di conformità, come previsto dall'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni.

Esiste però, la possibile ipotesi che: con una futura variazione della destinazione d'uso della superficie inagibile dell'appartamento staggito, ovvero quella con altezza inferiore a 2,40 mt ($H = 2,36$ mt), destinandola a pertinenze indirette dello stesso (quali cantina, deposito, lavatoi...) e la realizzazione del vano cucina o angolo cottura nella restante area abitabile (altezza 2,70 mt), la consistenza immobiliare in esame risulterebbe agibile secondo la normativa vigente (SCIAPDC - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al

permesso di costruire Articolo 23, comma 1, lett. a) b) e c) del Dpr n.380/01 smi e articolo 2 della Lr n.19/01 smi), prevedendo una spesa di € 6.000,00 (da detrarre dal VM stimato dell'u.i.).

Non risultano ordini di demolizione del bene...."

Il tutto come meglio descritto e precisato nella versione integrale della relazione peritale del tecnico incaricato Arch. Nadia Iollo, a cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Valore di asta: Euro 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00);

Offerta minima: Euro 85.875,00 (ottantacinquemilaottocentosestantacinque/00);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA telematica è la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Monica Macerola.

OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data fissata per la vendita e quindi entro le ore 23.59 del 14 luglio 2025.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- i dati identificativi dell'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, residenza e/o domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento 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, nel campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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, co. 4, D.M. n.32/15).

L'offerta ed i relativi documenti 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 le

modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato monicamacerola@avvocatinapoli.legalmail.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso la BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli con il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI - DUE QUATTRO - E - ZERO TRE DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZEROZERO - ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 205/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno 14 luglio 2025 con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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.

Si precisa che:

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione 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;
- la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni

speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o quella 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:

- a. Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- b. Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.
- c. 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine fissato; - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta); - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a. se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico 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:
- 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 che in ogni caso andranno espressamente indicate nel verbale;

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

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

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

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

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

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

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

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

-la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno

immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati ed alla eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo deve 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 **di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura di cui verranno successivamente

comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta al professionista delegato (si precisa che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 205/2023 R.G.E.";

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

FONDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta al

professionista delegato;

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 205/2023 R.G.E.";

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e 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.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.

- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.

- ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale congruaglio dovuto.

- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art 586 cpc*.

PRECISAZIONI

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;

La vendita è a corpo e non a misura;

La vendita 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, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero 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;

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che devono

intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare offerta di acquisto, hanno diritto di esaminare il bene inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

- 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, 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;
- 2) 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 (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) 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;

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via R. Morghen n. 63, al quale gli interessati potranno rivolgersi per acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle h. 16.00 alle h. 18.30 (cell. 3331140991- tel. 0815581712).

Napoli, 14 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Macerola