

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Stefano Sorgente**, professionista delegato per le operazioni di vendita *ex art. 569 e 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva immobiliare n.r.e. 484/2022;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott.ssa. Maria Ludovica Russo in data 28 novembre 2023, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015

AVVISA

che il giorno **11 GIUGNO 2024** alle ore **15,00** presso il proprio studio in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Cupa San Pietro II Traversa n. 45, posto al piano quarto, int. 16/b, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio oltre n. 3 balconi, in discreto stato di manutenzione, avente superficie netta di mq 93. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione della rappresentazione diversa del vano porta dall'ingresso al disimpegno e della modifica di prospetto mediante buca dalla cucina verso il balcone (modifica non sanabile); il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 299 del 24.05.1966. Per le

opere non sanabili, il costo del relativo ripristino dello stato dei luoghi è stato sottratto al valore di mercato stimato.

Dati catastali - Il cespite è censito al catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio 13, particella 574, sub 20, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, r.c. euro 610,71, via San Pietro, interno 16B, piano 4.

Confini - L'appartamento confina a nord con pianerottolo, vano scala ed altra unità immobiliare (int. 18); ad est e a sud con viale privato condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare (int. 16).

Precisazioni: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore: non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti per il cui adeguamento l'esperto ha stimato un costo di euro 3.000,00; l'immobile non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica per la cui redazione l'esperto ha stimato un costo forfettario di circa euro 300,00. Infine, sussistono morosità condominiali come da perizia estimativa cui si rimanda.

Stato di occupazione: allo stato, l'immobile è libero.

Regolarità urbanistica ed edilizia: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, "il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato edificato ... in virtù di licenza edilizia n°299 del 24.05.1966, pratica n°21/66, ma allo stato attuale l'ufficio suddetto non può rilasciare copie per irreperibilità del fascicolo. Inoltre, dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico della Municipalità, si evince che non risultano presentate pratiche telematiche DIA, SCIA, CILA per l'immobile in oggetto. In ordine al condono edilizio, l'esperto stimatore riferisce che "che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli attuali e dei precedenti intestata-

ri relativamente al cespite in oggetto. Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di condono, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla planimetria catastale del 25.02.1967".

Regolarità catastale: secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore

"Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta: 1. rappresentazione diversa di vano porta: il vano porta che dall'ingresso conduce al disimpegno in planimetria catastale è rappresentato di circa cm 80 mentre nella realtà è di cm 150; tale difformità ai fini urbanistici si ritiene trascurabile; 2. modifica di prospetto: è stata realizzata una bucatara (portafinestra) che consente di uscire sul balcone dall'ambiente cucina. In definitiva, dal punto di vista urbanistico: - Circa la eventuale sanabilità della difformità 2. modifica di prospetto, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, richiudendo la bucatara, con una spesa che si stima non inferiore ad € 2.500. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente. La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché le stesse non sono legittime". L'esperto ha, altresì, precisato che dovrà essere presentata pratica di rettifica di intestazione catastale, in quanto in visura compare ... come proprietaria della nuda proprietà e non dell'intero; inoltre andrà modificato l'indirizzo, inserendo quello corretto: Via Cupa San Pietro Il Traversa n°45. Si stima una spesa per la presentazione della suddetta rettifica catastale non inferiore ad € 300".

Infine, per quanto concerne l'inquadramento urbanistico, l'esperto rife-

risce che "Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al PRG, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio: ricade in zona B (Agglomerati urbani di recente formazione) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella sottozona Bb (Espansione recente), in cui "sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume..." (art. 31-33 delle Norme tecniche d'attuazione; è classificata come area stabile, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici; non ricade nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica; non rientra nel perimetro delle zone vincolate ex D.lgs 42/2004 parte terza, come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici per Napoli".

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'arch. Ilaria Mauriello, che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne le spese per l'eliminazione degli illeciti urbanistici e catastali ed i pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

euro 131.000,00 (centotrentunomila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

euro 98.250,000 (novantottomiladuecentocinquanta virgola zero zero)

pari al 75% del prezzo di riferimento - valore d'asta

RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:

euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno prece-

dente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 10 GIUGNO 2024.**

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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

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 e dell'ordinanza di delega.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Edicom Servizi s.r.l.**;

il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**;

il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Stefano Sorgente**.

L'offerta di acquisto può essere **formulata esclusivamente con le modalità telematiche**, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: una fo-

tocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipol-
lente ed il codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento
(segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tra-
mite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita acceso presso
BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, dell'importo della cauzio-
ne; se il soggetto offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei
beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge
(salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del
versamento del saldo prezzo); se il soggetto offerente è minorenni o interdett-
to 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 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; 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 al soggetto che effettua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta**, in via alternativa
l'offerta potrà essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di
casella di posta elettronica certificata; b) direttamente trasmessa a mezzo di
casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi
dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, 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

AVV. STEFANO SORGENTE
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO CIVILE

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 detta 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, D.M. 32/2015. 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 (euro 16,00) dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si informa che: a) 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, comma 1, D.M. 32/2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: **stefanosorgente@avvocatinapoli.legalmail.it**; b) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale

eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'importo della **cauzione nella misura pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).**

Il bonifico con causale "*procedura esecutiva n. 484/2022 r.g.e., lotto unico, versamento cauzione*" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita: a) 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; b) 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; c) 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.

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.

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.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, il quale verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Si precisa che: a) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; b) 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 pec o alla casella pec per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; c) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'esito alla abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Infine, si precisa che qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà considerata inefficace. Analogamente saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo di riferimento-valore base d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate, le offerte con cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta-prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, da indicarsi espressamente nel verbale; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) in primo luogo ed in ogni caso ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. 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 di seguito indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del

prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato 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 assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo 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 13 giugno 2024.** La delibera-

zione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

Si precisa che:

- l'avvio 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'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

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

Al termine, il professionista delegato procederà **all'individuazione della migliore offerta** in conformità ai criteri suindicati.

In caso di aggiudicazione, il **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo alternativamente mediante: **a)** bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; **b)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 484/2022 r.g.e.*". In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa *ex art. 587 c.p.c.*

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato, per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acqui-

sto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, copia del contratto di mutuo e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. E 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). 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 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, spese condominiali 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 pi-

gnoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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 dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore

offerta è inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato 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; - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima viene data pubblicità, mediante:

a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c., comma 1, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) inserimento sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) 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, il valore d'asta e l'offerta minima, 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 infor-

mazioni 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 in vendita.

Maggiori informazioni saranno fornite da custode giudiziario, avv. Stefano Sorgente (tel. 081649044 - cell. 3334421542) disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le seguenti **modalità di visita dei beni pignorati**: gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita ed a tal fine devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, venerdì 23 febbraio 2024

Il professionista delegato

avv. Stefano Sorgente