

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE - G.E. DOTT. GABRIELE MONTEFUSCO R.E. 99/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Roberta Napolitano (Cod.Fisc. NPLRRT68L52F839M) con studio in Napoli alla Via Tino di Camaino n.6, delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., con ordinanza del 12/13 gennaio 2023, nella procedura esecutiva in epigrafe,

A V V I S A

che il giorno **02 luglio 2024 alle ore 15.00** presso il proprio studio in Napoli alla Via Tino di Camaino n.6 si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it) del seguente bene:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

**LOTTO PRIMO**

piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato al piano secondo dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.13 (già 18) con superficie commerciale di circa 150 mq. Esso è composto da ingresso, corridoio, salone, ampia cucina, quattro camere da letto ed un bagno. E' presente un terrazzino di circa 12 MQ con affaccio dal lato interno dell'edificio con accesso da una delle camere da letto, e due piccoli balconi con affaccio sulla facciata principale del palazzo.

- **Confini**: Sud/Est con cortile (altra proprietà), a Sud/Ovest con via G. Marconi, Nord/Ovest con abitazione (altra proprietà) e cassa scale condominiali e a Nord/Est con la corte condominiale.
- **Provenienza**: l'immobile è pervenuto alla parte esecutata in virtù di atto di Compravendita per Notaio Francesco Quarantelli in data 11 aprile 2003, trascritto in Napoli il 17 aprile 2003 ai nn. 16152/11708.
- **NCEU del Comune di Portici**: Foglio 3, particella 318, sub 17, Via Guglielmo Marconi n.18, p. II, cat.A/2, cl.5, vani 6, R.C. Euro 464,81
- **Stato di possesso**: Libero da persone ma non da cose
- **Regolarità urbanistica ed edilizia del bene**: L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1936. Tuttavia, non è presente la Planimetria Catastale relativa

all'immobile (appartamento). Dai riscontri e rilievi eseguiti dal CTU, si evince che l'impianto ed i materiali da costruzione dell'intero fabbricato e dell'appartamento in questione, sono tipologicamente compatibili con una data antecedente al 1939. Il fabbricato in cui trovasi l'immobile oggetto della presente vendita è stato edificato prima del 1936. La costruzione è, quindi, antecedente all'entrata in vigore della legge del 1942 che ha introdotto nell'ordinamento giuridico in via generalizzata la licenza edilizia nonché della legge n.765 dell'01/09/1967 che ha sancito l'obbligo di esibire titoli autorizzativi (Autorizzazioni, Licenze edilizie, Concessioni etc.) nelle Compravendite; nonché antecedente anche al 1939, anno di entrata in vigore delle Leggi 1089 e 1497 per la tutela dei beni architettonici e ambientali. Il fabbricato non insiste su area demaniale e non è gravato da usi civici, non è interessato da ordini di demolizione né da procedure di abusivismo edilizio. Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità e lo stesso è da considerarsi regolare nella sua volumetria complessiva. L'appartamento pignorato, non presenta difformità urbanistico-edilizie.

<b>Prezzo Base LOTTO I</b>	<b>Euro 171.562,50</b>
<b>Offerta minima</b>	<b>Euro 128.671,87</b>
<b>Gara: Offerta minima in aumento</b>	<b>Euro 2.000,00</b>
<b>Cauzione</b>	<b>10% prezzo offerto</b>

### LOTTO SECONDO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale ubicato al piano terra, fronte strada, dell'edificio sito in Portici (NA) alla via Guglielmo Marconi n.19 (già 46) con superficie commerciale di circa 59 mq. Esso è composto da due ampi vani separati da una quinta in muratura che separa la zona vendita dalla zona di servizio. Nella zona di servizio sono presenti scaffalature/ripostiglio ed un locale wc con piccolo antibagno. L'accesso al locale è fronte strada su via G. Marconi, attraverso un'ampia porta a vetro a due battenti ed una serranda di sicurezza in ferro.

La pavimentazione è in pvc tipo parquet, le pareti interne sono intonacate ed attintate. Nella parte retrostante la zona di vendita è presente una finestra (con affaccio su

cortile laterale) che garantisce un buon riscontro d'aria. E' inoltre presente altra piccola finestra con affaccio sul retro, ma ad oggi risulta murata.

Il locale ha allacci impianto idrico ed impianto elettrico, ma non funzionanti (il locale risulta inattivo da diversi anni).

- **Confini**: a Sud/Ovest con via G. Marconi, a Sud/Est con cortile altra proprietà, a Nord/Est con cortile altra proprietà e a Nord/Ovest con locale commerciale di altra proprietà.
- **Provenienza**: l'immobile è pervenuto alla parte esecutata in virtù di atto di Compravendita per Notaio Francesco Quarantelli in data 11 aprile 2003, trascritto in Napoli il 17 aprile 2003 ai nn. 16152/11708.
- **NCEU del Comune di Portici**: Foglio 3, particella 310, sub 6, Via Guglielmo Marconi n.46, p.T, cat. C/1, cl.5, mq.37, superficie catastale mq.52, R.C. Euro 901,94.
- **Stato di possesso**: Libero da persone, ma non da cose;
- **Regolarità urbanistica ed edilizia del bene**: L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1936. È presente la Planimetria Catastale relativa all'immobile (locale commerciale). Dai riscontri e rilievi eseguiti dal CTU, si evince che l'impianto ed i materiali da costruzione dell'intero fabbricato e del locale commerciale in questione sono tipologicamente compatibili con una data antecedente al 1939. Il fabbricato in oggetto, ubicato in via Guglielmo Marconi 46, così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato prima del 1936. La costruzione è, quindi, antecedente all'entrata in vigore della legge del 1942 che ha introdotto nell'ordinamento giuridico in via generalizzata la licenza edilizia, nonché della legge n.765 dell'01/09/1967 che ha sancito l'obbligo di esibire titoli autorizzativi (Autorizzazioni, Licenze edilizie, Concessioni etc) nelle Compravendite; nonché antecedente anche al 1939, anno di entrata in vigore delle Leggi 1089 e 1497 per la tutela dei beni architettonici e ambientali. Il fabbricato non insiste su area demaniale e non è gravato da usi civici, non è interessato da ordini di demolizione nè da procedure di abusivismo edilizio. Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità. L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (locale commerciale), è da considerarsi regolare nella sua volumetria complessiva.

Per il locale commerciale, invece, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale vi è una difformità relativa alla presenza di un piccolo locale wc all'interno del locale commerciale.

**Per ogni ulteriore informazione tecnica si rinvia alla relazione peritale del CTU agli atti della procedura.**

<b>Prezzo Base LOTTO II</b>	Euro <b>95.000,00</b>
<b>Offerta minima</b>	Euro <b>71.250,00</b>
<b>Gara: Offerta minima in aumento</b>	Euro <b>1.000,00</b>
<b>Cauzione</b>	<b>10% prezzo offerto</b>

\* \* \* \*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI srl**;

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro e non oltre il 01 luglio 2024 alle ore 23,59** esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "offerta telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.doauction.it**, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e dovrà contenere i requisiti di cui all'art.12 del DM n.32/2015 con le seguenti indicazioni, a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) i dati identificati dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni

fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito di successive integrazioni/variazioni all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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 ove ricevere le comunicazioni previste;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto con la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- h) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente 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);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
- 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione

dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32 del 2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta<sup>p</sup>vp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa 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, primo comma, D.M. n.32/2015, **che si verifichino nell'ultimo giorno utile** l'offerta può essere formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo PEC del professionista delegato: **robertanapolitano@pec.napolitanostudioassociato.it**

Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015, 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 almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere **necessariamente versato in un'unica soluzione** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. intrattenuto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN come sopra già indicato.

Il bonifico, con causale "PROC. ESECUTIVA N. 99/2022 R.G.E. LOTTO PRIMO OPPURE LOTTO SECONDO 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 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 decryptate 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 verrà considerata inefficace**. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% 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 dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

\*\*\*

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.doauction.it** attraverso collegamento operato da remoto dallo studio del professionista delegato.

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

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solamente nel momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre, il professionista:

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

Saranno ritenute inefficaci le offerte presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di un'unica offerta ammissibile:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore, nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il 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.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di più offerte ammissibili:

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'unica offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare l'offerta in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad €2.000,00 per il Lotto I e ad €1.000,00 per il Lotto II;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista ed il gestore della vendita telematica avranno completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed alla concreta determinazione di avvio operata da esso professionista delegato.

La gara avrà termine alle ore **11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui la gara è stata avviata dal professionista delegato**

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. 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.

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

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

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite: a) **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); b) oppure tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli - Procedura Esecutiva RGE n.99/2022.

\*\*\*

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno definitivamente acquisite alla procedura esecutiva a titolo di multa. Il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento**

**(20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 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 potrà aver 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 procedente fondiario 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.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) restituendo allo stesso, a mezzo bonifico bancario, quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato provvederà sull'eventuale istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a 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; iii) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad 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 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 il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e 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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

#### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria, catastale nella misura prevista dalla legge.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Si precisa che l'ottenimento della suddetta agevolazione sarà sottoposto al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo. Si precisa che l'ottenimento della suddetta agevolazione sarà sottoposto al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato a cura del professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., con le forme di seguito indicate:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con allegati i seguenti documenti: 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- 2) inserimento del presente avviso di vendita nonché dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://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 www.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;

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della V sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Il custode giudiziario è l'Avv. Roberta Napolitano alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni a mezzo e-mail: [robertanapolitano@avvrnapolitano.com](mailto:robertanapolitano@avvrnapolitano.com), ovvero a mezzo pec: [robertanapolitano@pec.napolitanostudioassociato.it](mailto:robertanapolitano@pec.napolitanostudioassociato.it)

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare 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. Verrà garantita la riservatezza sull'identità degli interessati.

Il Professionista Delegato

(Avv. Roberta Napolitano)