

## Proc. Esec. n. 51/2021 R.E. del TRIBUNALE DI NAPOLI

L'avv. Giovanni Marasca, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 51/2021 R.E. del Tribunale di Napoli promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.**, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata dall'Avv. Lucio Ghia, atteso che, il G.E. dott. Giulio Cataldi nella ordinanza resa in data 08.11.2021, ha ritenuto di disporre **la vendita senza incanto telematica e con eventuale gara in modalità asincrona con plurimi rilanci** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.02.2015 n. 32 del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'arch. Emilia Cardito ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

## A V V I S A

- che il giorno **26 febbraio 2025 alle ore 10.30**, procederà alla vendita **telematica senza incanto e con eventuale gara in modalità asincrona con plurimi rilanci** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c, ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito;
- che è stato nominato, con la medesima ordinanza dell'8.11.2022, gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;
- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giovanni Marasca.

**DESCRIZIONE IMMOBILE** (come da relazione tecnica agli atti)**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare** ad uso abitativo posta nel Comune di Napoli, quartiere Scampia, alla via II Traversa Maria delle Grazie n. 18, scala unica, piano 2, int. 3, individuata al N.C.E.U. alla sez. SCA, foglio 7, particella 451, sub. 6, categ. A/2, cl. 6, cons. 6 vani, rendita € 836,66.

Il bene pignorato di cui al presente avviso, viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto, del suo stato di occupazione, urbanistico ed edilizio, delle difformità sanabili e non sanabili, nonché della sua provenienza, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia di stima redatta dall'arch. Emilia Cardito, visibile consultando il fascicolo telematico dell'esecuzione, sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

L'immobile si compone nella sua interezza di ingresso in disimpegno, 5 vani, vano WC e balcone terrazzato; lo stesso si presenta in fase di ristrutturazione, le finiture sono allo stato rustico, mancano opere di intonaci e tinteggiature pavimenti, rivestimenti e porte. Il fabbricato non è servito da ascensore.

Il bene confina a nord con viale comune, a est con cortile condominiale, a sud con pianerottolo condominiale.

L'immobile, avente destinazione residenziale, è posto al piano secondo di un fabbricato ricadente nel Comune di Napoli, quartiere Scampia, ed è servito da mezzi su gomma e dalla Stazione Metropolitana L1, fermata "Piscinola". Il fabbricato è in buono stato di manutenzione ed è composto da 4 piani compreso il piano terra.

**Difformità:** nel titolo di provenienza e nella documentazione fornita dagli uffici comunali di Edilizia Privata, l'immobile è ubicato in via II Traversa Madonna delle Grazie n. 18; di contro, i dati catastali riportano lo stesso come ubicato al Largo Madonna delle Grazie n. 18. Occorrerà pertanto provvedere ad un allineamento catastale mediante pratica DOCFA presso gli uffici competenti.

Non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Non sono state rilevate difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale.

**Situazione urbanistica ed edilizia:** come da relazione, l'esperto dichiara che il bene risulta legittimato urbanisticamente; gli uffici del Condono hanno rinvenuto Disposizione Dirigenziale n. 26729\2010 rilasciata al sig. xxx per la "Realizzazione di un appartamento ubicato al secondo piano a sinistra del fabbricato di via II traversa Madonna delle Grazie 18, composto da quattro vani fuori terra, pian terreno compreso". Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti e allegati alla pratica di condono non sono state rinvenute difformità.

Non è stato reperito, di contro, alcun documento inerente l'agibilità del cespite presso il Comune di Napoli, Servizio Edilizia Privata.

Non è stata rinvenuta presso gli uffici competenti istanza CILA per i lavori in essere; occorrerà dunque provvedere ad inoltro di CILA tardiva, i cui costi sono stimabili in € 1.500,00, nonché provvedere al certificato di prestazione energetica, per un costo stimato in € 400,00. Occorrerà inoltre provvedere ad un allineamento catastale -stante la difforme indicazione dell'indirizzo di ubicazione del cespite- mediante pratica DOCFA presso gli uffici competenti, il cui costo è stato stimato dall'esperto in € 400,00 circa.

**Stato del possesso:** l'immobile pignorato risulta libero ed in fase di ristrutturazione.

Il prezzo base d'asta è stabilito in **Euro 103.710,00 (centotremilasettecentodieci\00)** per il **lotto unico**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore ad **Euro 77.782,50 (settantasettmilasettecentoottantadue\00)** per il **lotto unico**.

**In caso di gara tra gli offerenti rilanci plurimi sull'offerta più alta: importo minimo € 3.000,00 (tremila\00)**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore rispetto a tale prezzo, in misura però non superiore a  $\frac{1}{4}$ , può farsi luogo alla vendita, quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'esperto, arch. Emilia Cardito.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA**

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (**pst.giustizia.it**).

**L'offerta telematica dovrà pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 25 febbraio 2025.**

Detta dichiarazione dovrà contenere a pena di inefficacia:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e copia di un valido documento di riconoscimento al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione - (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale*), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es.

procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). In caso di offerta presentata da più soggetti, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta. Se il soggetto offerente è minorenne 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.

In caso di offerta presentata da 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; 2) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva; 4) la descrizione del bene con i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è formulata; 5) l'identificazione del referente della procedura; 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione; 8) l'importo versato a titolo di cauzione; 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione con la precisazione che sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento; 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 9); 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Detta dichiarazione deve altresì contenere: 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; 13) l'espressa *dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato*; 14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; 15) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione con causale "*Proc. Esecutiva n. 51/2021 R.G.E., lotto unico versamento cauzione*"; 16) copia di valido documento di identità del medesimo, e se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ( ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); 17) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

**In via alternativa**, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta e i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 di Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con la 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).

**Esclusivamente**, 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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita [giovanni.marasca@pec.studiolegalecarsana.it](mailto:giovanni.marasca@pec.studiolegalecarsana.it); 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. 31 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata 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.

Si precisa che 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.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore delle vendite Aste Giudiziarie S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente IBAN IT 24 E 03268 22300 052849400443 (**I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE**) in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; 4) se non perviene nelle modalità su descritte; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità 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.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi i 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero di Giustizia secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 o in alternativa trasmessa a mezzo 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.

#### **La gara avviene alle seguenti condizioni:**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (**almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni**) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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 e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. 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 che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. Al termine dei controlli da parte del professionista delegato, avrà inizio la gara per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica).

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà termine alle ore **11.00** del **SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia alle ore **11.00** del giorno **28 febbraio 2025**.

**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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) e dunque in data **3 marzo 2025**.

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 professionista delegato provvederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri di seguito elencati:

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.

Il professionista delegato procederà infine come segue: 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. In tal caso il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri tra cui la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode, pari al 20% del prezzo di

aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio di **120 (centoventi)** giorni dalla data di aggiudicazione, mediante le seguenti modalità alternative: i) bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine del bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 51/2021 R.G.E.

In ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, 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) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) 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.

Se l’esecuzione si svolge su impulso di un creditore fondiario, il professionista delegato, ai sensi dell’art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, 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. Con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

#### CONDIZIONI GENERALI

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall’esperto arch. Emilia Cardito nella relazione depositata in data 30.09.2021 con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. Conseguentemente 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 degli 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.

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 e all’uopo, dovranno 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. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Il presente avviso, l’ordinanza di vendita e la relazione dell’esperto con planimetrie e foto sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sono pubblicati 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. Inoltre, sono pubblicati - 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;

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.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode avv. Giovanni Marasca, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 18.00 (tel. 335\5478639), con studio in Napoli alla via Luca Giordano n. 90\A, email [gmarasca73@hotmail.com](mailto:gmarasca73@hotmail.com); pec [giovanni.marasca@pec.studiolegalecarsana.it](mailto:giovanni.marasca@pec.studiolegalecarsana.it)  
Napoli, lì 11 dicembre 2024

*Il professionista delegato  
Avv. Giovanni Marasca*

