

### AVVISO DI VENDITA

L'avv. Manuela Avino, con studio in Napoli alla Via Cilea n. 129, delegato per il compimento delle operazioni di vendita e per l'eventuale assegnazione della consistenza immobiliare in seguito descritta,

### AVVISA

che il giorno **8 luglio 2025, alle ore 16,00**, si procederà, dinanzi a sé presso il proprio studio, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro il 7 luglio 2025;
- b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- c) 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.

### BENE IN VENDITA

#### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Calvizzano (NA) alla via Molino n. 21, costituito dalle seguenti unità immobiliari ad uso abitazione:

**1.** appartamento al piano terra con accesso dallo spiazzo antistante annesso, posto all'interno del cortile comune; l'unità immobiliare è composta da una camera, cucina e bagno, oltre ad un piccolo deposito ammezzato ricavato nel bagno, nella doppia altezza dell'immobile;

dati catastali: censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, particella 479, sub 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 74,89, indirizzo via Molino n. 21 piano T, in ditta del debitore esecutato;

confini: confina ad est con cortile comune; a nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa; ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa;

2. appartamento al piano primo con accesso dalla scala esclusiva, posta sullo spiazzo antistante all'appartamento al piano terra; l'unità immobiliare si sviluppa su due quote sfalsate ed è composta, alla quota ingresso, da cucina, disimpegno e bagno; alla quota superiore di circa m. 1,20, da una camera con un piccolo ripostiglio interno, oltre ad un balcone;

dati catastali: censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, particella 479, sub 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita euro 122,92, indirizzo via Molino n. 21 piano I, in ditta del debitore esecutato;

confini: confina ad est con cortile comune; a nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa; ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa;

**PREZZO BASE: EURO 93.000,00**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base): EURO 69.750,00**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00**

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione dell'esperto stimatore, arch. Francesca Palomby, alla quale il presente avviso di vendita fa completo riferimento e si riporta integralmente.

#### **Provenienza**

Gli immobili in vendita sono pervenuti alla parte esecutata in virtù di atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Cioffi del 3 dicembre 2008 (repertorio n. 36987-raccolta n. 14055), trascritto il 16 dicembre 2008 ai nn. 68672/45647.

#### **Stato di occupazione**

Gli immobili in vendita sono liberi.

#### **Situazione catastale e situazione urbanistico-edilizia**

Dalla relazione di stima redatta dall'esperto, arch. Francesca Palomby, risulta quanto segue. Gli attuali subalterni derivano dalla denuncia di variazione del 19 febbraio 1986, prot. M/298.1/1986, per "trasformazione e frazionamento", con soppressione del sub 2 originario e la costituzione dei due subalterni attuali, sub 5 al piano terra e sub 6 al piano primo.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in vendita è stato costruito nella consistenza originaria in epoca remota, presumibilmente alla fine dell'Ottocento, in assenza di regime urbanistico.

Per gli abusi edilizi eseguiti successivamente, fu rilasciato dal Comune di Calvizzano, ai sensi della legge 47/1985, il permesso di costruire in sanatoria n. 2 del 29 aprile 2008.

Per il piano terra, lo stato dei luoghi accertato è conforme al titolo edilizio rilasciato nel 2008 e alla scheda catastale del 1986.

Per il piano primo, lo stato dei luoghi accertato è conforme al titolo edilizio rilasciato nel 2008 e dalla scheda catastale del 1986, in ordine ad alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni, con illeciti edilizi sanabili con la presentazione di una CILA tardiva e con l'aggiornamento del grafico catastale.

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

- Il **gestore della vendita telematica** è la società: **EDICOM FINANCE S.R.L. S.U.**
- Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.garavirtuale.it**.
- Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Manuela Avino**.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché attraverso il portale del gestore della vendita (**www.garavirtuale.it**).

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse – attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita – e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Si precisa che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo (dell'importo di euro 16,00).

#### **L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione 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;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e i dati di restituzione della cauzione;
- e) la dichiarazione espressa di avere preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

#### **All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente codice **IBAN: IT02A0326812000052914015770**;

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o 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.

#### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta può essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

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. 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 ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata

mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata: ma.avino@legalmail.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.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura almeno del **10% del prezzo offerto**, deve essere versato **necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e recante il seguente codice IBAN: IT02A0326812000052914015770.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 358/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

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 sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita 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 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.

### ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo 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 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 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 delegato 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

### **E GARA TRA GLI OFFERENTI**

**Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:**

a) se l'offerta sarà 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 sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'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 la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che andranno, in ogni caso, indicate espressamente nel verbale); in tal caso, il professionista delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

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

assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:**

a) il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

c) 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

La gara tra gli offerenti si svolgerà con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* 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 come sopra indicato.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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

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

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).

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

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

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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; il professionista delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

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 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 procederà all'individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, non soggetto a sospensione nel periodo feriale (Cass. civ. n. 18421/2022).

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di 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); oppure ii) consegna al professionista delegato di **assegno circolare non trasferibile** intestato a “Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. 358/2022 R.G.E.”.

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 alla procedura a titolo di multa; ii) il professionista delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, 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 dovrà 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 una somma pari all'80% del prezzo, con valuta alla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di

credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento nonché quelli di voltura.

Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale da parte dell'aggiudicatario, nel termine sopra indicato, del prezzo e del fondo spese.

### REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui 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 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato curerà gli adempimenti per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, salvo che l'aggiudicatario lo dispensi espressamente dal provvedervi.

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'acquirente di immobile facente parte di un condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ovvero dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite a cura del professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla via Cilea n. 129.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

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.

Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il custode avv. Manuela Avino (tel. 081/5606451), con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico:

1. almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
2. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante pubblicazione 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);
3. almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, invio - a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, notificato alle parti del processo esecutivo, nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato

Avv. Manuela Avino

MANUELA AVINO  
2025.03.20 12:01:11

CN=MANUELA AVINO  
C=IT  
2.5.4.12=AVVOCATO  
2.5.4.13=AVVOCATO