NOTAIO ANDREA VALENTE
Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli
Tel. 081403504 - 081410216
PEC: andrea.valente@pec.notariato.it – MAIL: deleghe@notaioandreavalente.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Dott. Guglielmo MANERA
Procedura esecutiva n. 503/24 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il **Notaio Andrea VALENTE,** CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno **03 (tre) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 15:00** presso il suo ufficio secondario si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE** – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA - della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

COMPENDIO IMMOBILIARE

come da ordinanza di delega e da Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal nominato Esperto Stimatore Arch. Pietro COBIO, depositata in atti e alla quale si rinvia per ogni più completa descrizione (di seguito denominata CTU), consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it, nonché sui siti www.asteannunci.it e www.astalegale.net.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un immobile in Napoli alla Via Grotta Vecchia n. 14 piano T - S1, identificato in C.F. di detto Comune alla Sez. CHI, foglio 24, particella 71, subalterno 13 Cat. C/1, ed è distribuito su due livelli piano terra e piano S1.

Il locale commerciale si trova in adiacenza all'ingresso del fabbricato con civico n. 15, mentre l'unità immobiliare pignorata ha civico n. 14. L'immobile si compone di un locale al piano terra e uno al piano S1, attualmente utilizzati come depositi, nonostante l'accatastamento risulti in categoria C/1 (negozio). All'apertura della saracinesca si accede al locale al piano terra; sulla destra si trova una scala in ferro che conduce al piano interrato. Quest'ultimo presenta una superficie maggiore rispetto al piano terra, estendendosi anche sotto l'androne e il vano scala. Nel locale al piano S1 è presente un tramezzo interno che delimita il bagno.

L'altezza interna dei locali è pari a: piano terra: 3,63 m, piano S1: variabile, con altezza massima di 2,92 m e minima di 2,74 m.

Le pareti del piano terra sono rivestite con piastrelle in ceramica fino a un'altezza di circa 1,30 m, mentre i pavimenti sono in marmettoni. Le pareti del piano interrato sono tinteggiate, ad eccezione del bagno, i cui muri sono rivestiti in piastrelle fino al soffitto.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia, mentre quello elettrico è esterno, con canaline a vista che collegano prese e interruttori. Entrambi gli impianti non risultano conformi alle normative vigenti: per l'adeguamento si stima una spesa di circa Euro 2.000,00.

L'attestato di prestazione energetica (APE) non è presente. Per la sua redazione è prevista una spesa indicativa di Euro 800.

L'ingresso è protetto da una saracinesca, oltre la quale è installato un infisso in alluminio con vetrata centrale. La porta di accesso al bagno è in legno.

La superficie commerciale utile del locale, comprensiva anche del piano interrato, è pari a mq 53,83. La superficie ragguagliata, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, è pari a mq 31,17.

Confini: il locale commerciale pignorato confina: a nord con Via Grotta Vecchia, a sud con altra unità immobiliare aliena, a est con locale adiacente di proprietà di terzi, a ovest con androne condominiale e terrapieno sottostante salvo diversi e altri.

Vincoli: per la zona in cui il fabbricato è ubicato, vi sono i seguenti Vincoli: 1.) Piano Territoriale di Coordinamento: Art. 33 Area di Elevata Naturalità; 2.) Assetto Vincoli Paesaggio: RUA Recupero Urbanistico Edilizio E Restauro Paesistico- Ambientale; 3.) Vincoli Geomorfologici: Bassa Instabilità; 4.) Aree di classificazione sismica Zona Rossa di emergenza per Rischio Vulcano Vesuvio: Bassa Sismicità; 5.) Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei**.**

Per detto fabbricato non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Archeologico.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà, tra l'altro, in virtù di Atto pubblico notarile per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio d'inventario – rogato dal Notaio Maria Mercedes ADDEA in data 31/03/2014, repertorio n. 40244, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 01.04.2014 ai nn. 6709/11305, e per atto di compravendita rogato dal Notaio Maria Luisa D'ANNA in data 15/04/2004, repertorio n. 87112, trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 19.04.2004 ai nn. 6566/10301.

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è occupato dalla parte debitrice.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il compendio immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

ONERI CONDOMINIALI

Vi è una morosità per gli oneri condominiali come riportato nella CTU

* * * * *

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che "*Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi del locale commerciale, emergono alcune discordanze. In particolare, attraverso la sovrapposizione tra la planimetria reperita e la configurazione attuale dell'immobile, si rileva che parte del locale interrato risulta estesa oltre i limiti rappresentati in planimetria. Pertanto, si rende necessario procedere con la presentazione di un DOCFA di aggiornamento, il cui costo è stimato in circa Euro 500,00*".

Regolarità urbanistica: Il CTU, mediante verifica presso il Comune di Napoli, "ha verificato che la zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è classificata come zona Bb – "Espansione Recente" secondo il vigente Piano Regolatore Generale, come da Tavola 6, foglio 13".

Regolarità edilizia: la CTU attesta che "*Dall'atto di acquisto rogato dal Notaio Maria Luisa D'Anna nel 2004 risulta che l'intero fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Dalla tipologia costruttiva si può presumere che l'edificio sia stato realizzato intorno agli anni Sessanta. Non è disponibile il certificato di abitabilità e/o agibilità. Lo scrivente ha inoltrato una richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli al fine di ottenere copia della Licenza Edilizia rilasciata a nome della società XXXXXXX. In risposta, l'Ufficio ha comunicato, in data 03/03/2025, di non aver reperito alcun documento intestato alla suddetta società. Ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente hanno tuttavia evidenziato che il fabbricato risulta realizzato sulla base della pratica n. 1279 del 1963, con rilascio della Licenza Edilizia n. 306 del 1966. Successivamente, con comunicazione del 18/06/2025, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli ha confermato i dati relativi alla suddetta Licenza Edilizia e al numero di pratica*".

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 43.309,68
(quarantatremilatrecentonove virgola sessantotto)
Offerta minima: Euro 32.482,26
(trentaduemilaquattrocentoottantadue virgola ventisei)
Rilancio minimo in caso di gara Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)
Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 10% al prezzo offerto.

****

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la ASTALEGALE.NET SPA;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito WWW.SPAZIOASTE.IT;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA è il Notaio Andrea VALENTE;

1) OFFERTE

L'**esame delle offerte** e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 fissati 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.

Per partecipare è necessario:

- effettuare il versamento anticipato della cauzione prezzo nella percentuale e modalità sopra indicata;

- effettuare il pagamento del bollo nell'importo di Euro 16,00;

Si ricorda che:

- le offerte dovranno essere trasmesse entro e non oltre le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- l'offerta è irrevocabile.

A) CONTENUTO DELL'OFFERTA

I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta, indicazione della procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte con la precisazione che tale limitazione – nell'ambito di vendita in più lotti – opera in relazione al singolo lotto;

II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta) e 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 legale tutore).

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

IV. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), – nel 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.

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

VI. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

B) ALLEGATI ALL'OFFERTA:

I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).

II. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in comunione legale dei beni con l'offerente (non sono ammesse fotografie).

III. "Estratto di matrimonio con annotazioni" se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

IV. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento – non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO/TRN.

V. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

VII. 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 e visura camerale aggiornata.

VIII. Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.

IX. Se l'offerta è formulata dal presentatore (diverso dall'offerente) e/o dal "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

2) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

A) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.

B) Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, co. 4, D.M. n.32/15.

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 PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *.xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

- 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 della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3) CAUZIONE PREZZO

La cauzione, per un importo non inferiore a quanto indicato sopra, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita sopra indicato aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- intestazione: ASTALEGALE.NET SPA
- codice IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672

(I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 503/2024 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto del gestore della vendita telematica avvenga entro le ore 23:59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a esclusivo carico dell'offerente, qualunque ne sia la causa.

Si precisa che:

- il rischio del mancato accredito della cauzione in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà

restituito, previo impulso del professionista delegato, a cura del gestore della vendita telematica con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

4) ESAME E AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore delle vendite sopra indicato;

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega, a cui si rinvia per ogni chiarimento e nel presente avviso di vendita.

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – 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:

A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

B) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.

C) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

D) In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi

precisate;

- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

A) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara *ex* art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione prestata; - minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; - della priorità temporale nel deposito dell'offerta;

6) GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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

d) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello

in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

f) si precisa che il primo prolungamento di 15 (quindici) minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun *extra time* (15 minuti).

g) 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).

h) 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.

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

SI RIBADISCE CHE 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;
- le offerte prive della documentazione indicata a pena di inammissibilità.

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

7) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre IVA se dovuta, entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

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

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del Testo Unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di Legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

8) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo

IVA se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

In caso di mancato pagamento della cauzione spese, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione prezzo saranno acquisite a titolo di multa.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Si precisa che:

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

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e della cauzione spese da parte dell'aggiudicatario. Si ribadisce che ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

9) DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc, l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potrà utilizzarsi il modello "antiriciclaggio" consegnato dal professionista delegato.

In caso di mancata trasmissione della dichiarazione entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega.

10) ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione tempestivamente depositate nel termine di cui all'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 sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte,

anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia risultato inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) a determinare, in sede di assegnazione, l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; b) a fissare all'assegnatario un termine, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte, per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; c) a trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento delle somme dovute, gli atti necessari per la pronuncia del decreto di trasferimento.

11) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

12) PRECISAZIONI

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta e previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario, che potrà inoltre fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. cpc, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea VALENTE in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 mail: deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet https://pvp.giustizia.it/ e sui siti internet sopra indicati.

Napoli, il giorno 15 (quindici) novembre 2026 (duemilaventisei)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea VALENTE