

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**

Il **dott. Massimiliano Megale** con studio in Aversa (CE) alla via Amedeo Modigliani, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E., dr. Antonio Cirma, con ordinanza del 2 Dicembre 2022, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 123/2019**, letti gli atti della suddetta procedura esecutiva promossa con atto di pignoramento del 21 Febbraio 2019 trascritto il 9 Aprile 2019 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 al numero r.g. 18123 ed al numero r.p. 14471.

**AVVISA**

che il giorno **23 Gennaio 2024 alle ore 17:00** e ss. si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica** (con eventuale gara in modalità asincrona nel caso di plurime offerte ammissibili) della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

***DESCRIZIONE  
DEL BENE IN VENDITA  
LOTTO UNICO***

*“piena proprietà di appartamento ubicato in **Calvizzano (NA) via Gaetano Morra n. 8, primo piano, interno 2**; è composto da cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e balconi; confina con cortile e vano scala a nord, con via Gaetano Morra a sud, con proprietà OMISSIS ad est, con proprietà OMISSIS ad ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Calvizzano al **foglio 5, p.lla 32, sub 103, categoria A/2**; lastrico solare al secondo piano confina con cortile e vano scala a nord, con via Gaetano Morra a sud, con proprietà OMISSIS ad est, con proprietà OMISSIS ad ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Calvizzano al **foglio 5, p.lla 32, sub 105, categoria L**; posto auto al piano terra confina con proprietà OMISSIS a nord, con cortile comune a sud e ad est, con proprietà OMISSIS ad ovest è riportato nel C.F. del Comune di Calvizzano al **foglio 32, p.lla 32, sub 109, categoria C/6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione grafica dei due balconi lato strada; vi è DIA (denuncia di inizio attività) prot. n. 755 del 29.01.2003 e successiva DIA in variante prot. n. 3893 del 19.05.2005 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione di ampliamenti dell'appartamento, lato nord e nord-est, e al diverso posizionamento della scala. A parere dell'esperto stimatore, sentito anche il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.”*

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Arch. Luigi Menale, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

**PREZZO BASE: euro 92.700,00  
(euro novantaduemilasettecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: euro 69.525,00 (75% prezzo base)  
(euro sessantanovemilacinquecentoventicinque/00)**

**Difformità catastali e urbanistico edilizie:**

L'esperto stimatore, per quanto attiene all'immobile pignorato, riferisce che: *“si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto previsto nei titoli abilitativi indicati. Nello specifico la scala esterna è stata realizzata nella parte centrale del lato nord dell'edificio, la cui realizzazione era prevista nell'angolo nord-ovest, mentre l'appartamento è interessato dalle seguenti difformità:*

- *realizzazione di un ampliamento sul lato nord-est, ottenuto anche attraverso la chiusura del terrazzo previsto in progetto;*
- *realizzazione di un balcone sul lato nord-ovest;*
- *diversa distribuzione degli spazi interni.*

*In merito alle difformità riscontrate non risultano richieste di regolarizzazione degli abusi, né ordinanze di demolizione degli stessi.*

*A parere dello scrivente, interpellato anche il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, l'abuso non è regolarizzabile in quanto non trova applicazione sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, per la mancata conformità alle norme urbanistiche, considerato che l'edificio ricade in zona classificata “Centro Storico”. Inoltre, verificata la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, si è accertato che l'immobile non può beneficiare di una delle sanatorie di cui agli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, art. 39 della legge n. 724 del 1994 art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, quindi non trovano applicazione le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della ex legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Per quanto sopra si procederà alla stima dei costi necessari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, sottraendo l'importo dal valore del bene. La rimessa in pristino interessa la demolizione di parte della camera realizzata sul lato nord-est, in luogo di un terrazzino previsto in progetto, nonché la eliminazione di parte del balcone realizzato sul lato nord-ovest, dove era prevista la realizzazione della scala esterna. Il minore valore del bene “post opere di*

*ripristino” è compensato dalla detrazione applicata per l’esecuzione delle stesse opere di ripristino. Inoltre le riduzioni di seguito indicate tengono conto anche del mancato valore di mercato del posto auto in caso di ricollocazione della scala esterna nella originaria posizione prevista in progetto. L’importo di riduzione di seguito indicato comprende gli oneri economici necessari, comprensivi di lavori, spese tecniche, amministrative, e quant’altro necessario per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. L’importo stimato di cui sopra, in via approssimativa, è pari a € 25.000,00”.*

L’immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell’esperto stimatore in atti, Arch. Luigi Menale, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

### **Provenienze:**

Il bene oggetto della procedura è pervenuto ai debitori con atto di compravendita rogato dal notaio Lombardi Armida, trascritto a Napoli in data 09.10.2006 ai nn. 73071/36015.

### **Servitù e pertinenze**

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L’esperto riferisce che: *“Non risulta che l’immobile sia gravato da livelli, censi, uso civico o simili”.*

### **Stato di occupazione**

L’immobile oggetto di vendita giudiziaria attualmente risulta **occupato con titolo opponibile alla procedura**. In particolare, l’immobile risulta oggetto di locazione per l’importo annuo di € 2.400,00.

### **Oneri Condominiali**

L’esperto riferisce che: *“Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio; l’importo annuo delle spese condominiali è ripartito forfettariamente tra i proprietari per l’utenza di energia elettrica in base ai consumi effettuati. Non risultano spese straordinarie, né morosità condominiali per spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e non vi sono procedimenti giudiziari in corso*

*relativi al cespite pignorato”.*

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- 1) La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito **<https://astepubbliche.notariato.it>** ;
- 2) All'atto della vendita il Professionista Delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà alla gara che avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** di seguito indicate.
- 3) La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte tramite il portale del gestore della vendita telematica **<https://astepubbliche.notariato.it>** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il proprio studio.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

- 1) Il gestore della vendita telematica è la società **NOTARTEL S.P.A.** e le offerte di acquisto dovranno essere formulate, **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente la vendita**, 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 **<https://astepubbliche.notariato.it>** ;
- 2) l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a)** documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN:

**IT24I0333203201000002610810 ;**

- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) 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;
- d) 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) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) 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.

#### **CAUZIONE**

- L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN:  
**IT24I0333203201000002610810 ;**
- che **il bonifico relativo alla cauzione**, con causale "*Proc. Esecutiva n. 123/2019 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 renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura (ossia il Professionista Delegato) l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;
- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- **si evidenzia che l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e dovrà 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.

L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

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

*oppure:*

**b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attestati 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);**

- c) che, in particolare, **l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- d) 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del **delegato (massimiliano.megale@commercialistinapolinord.it)**;
- e) che, 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 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.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> , 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.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura (il Professionista Delegato) l'esatto importo della cauzione versata;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

##### **In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è **inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento"** indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

##### **In caso di PIU' OFFERTE VALIDE:**

- a) verificata l'ammissibilità delle offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità **della gara telematica asincrona sull'offerta**

**più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** e **con rilancio minimo pari ad € 1.000,00**.

- b)** In particolare: **1)** 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 <https://astepubbliche.notariato.it> ; **2)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; **3)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- c) DURATA DELLA GARA:** **1)** la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista avrà avviato la gara; **2) 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); **3) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:** 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). Si precisa che 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;
- d)** all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà **la migliore offerta** tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: **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;

- e)** il professionista 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;
- f)** 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.

#### **SALDO PREZZO E SPESE**

- In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione:** **a)** l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **b)** un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.
- **Il versamento del saldo del prezzo** dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (di cui verrà successivamente comunicato l'Iban) con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (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 un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Napoli Nord Procedura Esecutiva n. 123/2019 R.G.E.”;

- **in caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

### **PRECISAZIONI**

- L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 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 avrà 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 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;
- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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;

- 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;
- Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
- Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, sul sito internet <https://astepubbliche.notariato.it>; <https://avvisinotarili.notariato.it>; <https://venditepubbliche notarili.notariato.it/> almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: "IL MATTINO" almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);
- Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

### **PRECISAZIONI IN MERITO ALLA VISITA DELL'IMMOBILE**

- Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **Custode giudiziario, dott. Massimiliano Megale (cell. 3663818222)**, formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

- Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato a mezzo pec al seguente indirizzo: **massimiliano.megale@commercialistinapolinord.it** entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.
- Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Aversa, 23/10/2023

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**dott. Massimiliano Megale**