

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

**Nella esecuzione promossa da:**

PRISMA SPV S.r.l. c. *Omissis*

Il professionista delegato avv. Errico Eduardo CHIUSOLO con studio in Napoli alla Piazza F. Muzii n.11 sc. F;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice, resa nella procedura pendente innanzi al Tribunale di Nola r.g.e. 169/2019 in data 04.05.2022

- visti gli artt. 569 e ssgg. c.p.c.;

AVVISA

Che è stata disposta la **vendita ASINCRONA con modalità telematiche al prezzo base di euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00)** del seguente bene immobile, per la intera piena proprietà:

DESCRIZIONE

- Appartamento in Casavatore (NA) alla Via A. Meucci n. 5, scala A, piano 3, int. 12

così individuato:

appartamento in Casavatore (NA) alla Via A. Meucci n. 5 (già n. 10), piano 3, int. 12, scala A, "Condominio Poggio delle Rose", identificato al catasto Fabbricati al foglio 4, p.lla 251, sub 73, cat. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita euro 464,81. Superficie netta mq. 91; superficie commerciale ragguagliata mq. 103,50. Confina a nord ed est con altra u.i., a sud con pianerottolo e ad ovest con cortile condominiale (distacco su Via Meucci). È composto da ingresso-soggiorno, cucinotto (senza finestra), n. 2 camere da letto, bagno, disimpegno, balcone (con n. 2 ripostigli in armadiature realizzate sullo stesso). Non rinvenute certificazioni di conformità degli impianti (costo stimato per adeguamento impianti euro 1.500,00), né A.P.E. (costo stimato per redazione APE euro 300,00). Stato di manutenzione e conservazione buono. Presenti alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: diversa distribuzione interna, realizzazione di ripostigli sul balcone, lieve modifica della sagoma dell'appartamento rispetto alla planimetria, che si ritiene essere un mero errore di rappresentazione grafica. Per variazione catastale a mezzo pratica DOCFA il costo stimato è di euro 400,00. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 105 del 30.8.1968 e successiva Variante alla Licenza n. 11 del 30.6.1970. Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici di variante a meno di alcune lievi difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che le modifiche di tramezzi potranno essere regolarizzate tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01 con spesa stimata non inferiore ad euro 2.500,00, mentre per quanto concerne i ripostigli sul balcone, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, con la rimozione degli stessi, spesa stimata non inferiore ad euro 500,00. Non risultano presentate pratiche di condono né altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto. I suddetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'aggiudicatario. Occupato dalla debitrice, alla quale risulta assegnata l'u.i. oggetto di esecuzione quale casa coniugale per la collocazione delle figlie minori, come da sentenza di separazione del 3.1.2018 e sentenza di divorzio del 22.10.2020.

Si ritiene che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non sia opponibile al creditore ipotecario che ha iscritto ipoteca prima della trascrizione del medesimo. Vi sono oneri condominiali inevasi. Il tutto come da CTU Arch. Ilaria Mauriello, alla quale integralmente si rinvia (in uno agli allegati). È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sui seguenti siti: <https://astepubbliche.notariato.it>; <https://avvisinotarili.notariato.it>; <https://venditepubblichenotarili.notariato.it/>

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, NON potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno)

Si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

#### FISSA

la vendita il giorno **23 maggio 2023 ore 16,45** per il primo esperimento, con le modalità della **vendita telematica** ai sensi dell'art. 572 e 591 bis c.p.c.

*ovvero* per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella relazione di C.T.U. *ovvero* per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

#### STABILISCE

- che il prezzo base della vendita è fissato in **euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00)**;
- che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pertanto fino ad **euro 107.250,00 (centosettemiladuecentocinquanta/00)**. Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**.

## DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

### Disposizioni generali della vendita telematica

- il gestore della vendita telematica è la società NOTARTEL S.P.A.;
- il portale del gestore della vendita telematica è il sito <https://astepubbliche.notariato.it>;
- referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Errico Eduardo Chiusolo
- le offerte andranno presentate entro il giorno 22.05.2023 ore 19,30
- la vendita è fissata per il giorno 23.05.2023 alle ore 16,45  
In tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche
- in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.  
Per l'ipotesi di avvio di gara tra più offerenti:
  - il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio in modalità telematica) è fissato per il giorno 25.05.2023 ore 11,00
  - la data per le determinazioni finali sulle offerte è il 26.05.2023

### Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione.

#### Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale <https://astepubbliche.notariato.it> attraverso il collegamento operato, e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato.

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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara; in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero 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);

**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;**

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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), anagrafici e contatti;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- 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;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). 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, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero 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).

**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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it)**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, 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.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita intestato a **Notartel S.p.A. Cauzioni Aste** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT24/I/03332/03201/000002610810**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**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'accesso all'area riservata del sito **www.astepubbliche.notariato.it** accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;

- 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 assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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'offerente;

b) se l'offerta sia 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 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' 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 della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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 degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore 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 migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo 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 *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astepubbliche.notariato.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di **QUATTRO ORE**);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

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

### **Condizioni 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:

- 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 ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
  - d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà conseguentemente:
    - a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
    - b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese

dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

### **Versamento del saldo prezzo.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine non maggiorato del periodo di sospensione feriale)** 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 o con bonifico bancario, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile secondo le indicazioni che verranno rese.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, 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.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) 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 agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **PUBBLICITÀ**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà effettuata:

a) mediante inserimento di avviso di vendita, copia ordinanza di vendita, planimetria e fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti *internet*: [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it); [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it); [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it)

c) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in **n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

- mediante la pubblicazione sul quotidiano **Il Mattino**, edizione locale.

La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e presso lo studio del professionista nei gg. pari (ore 17-19, previo appuntamento 081.5623100), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nominato custode nella presente procedura dei beni immobili oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con il custode da contattare presso il suo studio in Napoli, Piazza Muzii n. 11 sc. F (tel.fax 081.5623100, 081.5623022, e-mail [errico.chiusolo@libero.it](mailto:errico.chiusolo@libero.it) o [studiochiusolo@alice.it](mailto:studiochiusolo@alice.it)) nei giorni ed orari di ufficio.

Napoli, 13 gennaio 2023

Il professionista delegato

Avv. Errico Eduardo Chiusolo