

TRIBUNALE DI NAPOLI

G. E. DOTT. SSA STEFANIA CANNAVALE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

con eventuale gara in modalità ASINCRONA

del bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 388/2023 promossa dalla [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri n° 1, codice fiscale e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso – Belluno [REDACTED] presentata da [REDACTED] S.p.A., con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n° 19, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano – Monza – Brianza – Lodi [REDACTED] nella qualità di cessionaria pro-soluto, ai sensi degli artt. 4 e 7.1 della l. 130/1999, della [REDACTED] creditore procedente – contro la Signora [REDACTED] Napoli il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residente in Napoli alla Via [REDACTED] debitrice esecutata.

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Forlani, con studio in Napoli alla Via dei Mille n° 16, delegato al compimento delle operazioni di vendita del bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli – Sezione V[^], Ill.ma Dott.ssa Stefania Cannavale, in data 13/02/2024, viste la certificazione notarile ex L. 302/98 e la relazione di stima agli atti della procedura;

al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile facente parte del compendio pignorato, di seguito descritto, a norma dell'art. 490 c.p.c., rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

Data e Luogo di svolgimento delle operazioni delegate

Il giorno martedì **18 Giugno 2024, alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Napoli, alla Via dei Mille n° 16, procederà alle operazioni di verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, deliberazione sulle medesime e le determinazioni consequenziali- inerenti la **vendita telematica con eventuale gara -in caso di plurime offerte ammissibili – in modalità asincrona** tramite la piattaforma www.doauction.it, del seguente bene immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato, meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa agli atti, a firma dell' Ing. Giuseppe Vecchione, in data 19/12/2023, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. C.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia

26 Febbraio 2015, n° 32. e precisamente:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in NAPOLI (NA) al Vico Vetriera Vecchia n. 52 - P.2 - int. 4. Il bene è posto al piano secondo e ha accesso da detta via per mezzo di portone d'ingresso che immette direttamente nel vano scala; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. MER, Foglio 7, P.lla 1151, sub. 18, cat. A/4, cl. 3, rendita € 139,44;

L'appartamento è posto al secondo piano senza ascensore con accesso alla destra del pianerottolo ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, cucina/salotto, camera da letto, camera da letto matrimoniale. Dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale si ha accesso a due balconcini.

Il cespite confina a nord con Vico Pergola, a est e ovest con ALTRA U.I.U. e a sud con Vico Vetriera Vecchia, ed è riportato nel C.F. del Comune di NAPOLI alla Sez. MER foglio 7, p.la 1151, sub 18, cat. A/4, classe 3, rendita €. 139,44. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, all'apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia. Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. L'edificio, dalla documentazione urbanistica e da foto aeree, risulta essere edificato in data antecedente il 1940 e non vi è presenza di certificato di agibilità.

In particolare – come si rileva dalla CTU a firma dell' Ing. [REDACTED], il bene “è posto al secondo piano senza ascensore con accesso alla destra del pianerottolo ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, cucina/salotto camera da letto, camera da letto matrimoniale. Dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale si ha accesso a due balconcini ... Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre”;

Sotto il profilo dello stato occupativo del cespite, lo stesso allo stato risulta condotto in locazione con contratto registrato in data 30/03/2017 con durata quadriennale e decorrenza dal 01/03/2017, prorogatasi automaticamente alla prima scadenza del 28/02/2021 e si trova ora nel secondo periodo quadriennale del rapporto locatizio, con scadenza al 28/02/2025;

Provenienza: L'immobile all'attualità risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] giusta atto di compravendita a cura del notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] di Napoli rep. [REDACTED] [REDACTED] La debitrice acquistava dai sig. [REDACTED] [REDACTED] to a

██████████ nata a Napoli il ██████████ piena proprietà dell'immobile in oggetto. Agli stessi il bene perveniva per acquisto dai coniugi Signor ██████████ nato a Napoli il

██████████ nata a Napoli il ██████████ in atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ registrato a Napoli il ██████████ trascritto nei RR.II. di Napoli il

██████████. A quest'ultimi, l'unità immobiliare perveniva per acquisto dalla ██████████

██████████ nata a Napoli il ██████████ in atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Capuano del ██████████ trascritto nei RR.II. di Napoli il ██████████ in ██████████

In merito al confronto tra lo stato catastale e quanto rilevato in sede di accesso, dalla CTU risulta che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, all'apertura di un vano porta e un vano finestra e ampliamento dell'balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia. Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. Dalla documentazione urbanistica risulta essere edificato in data antecedente il 1940 e non vi è presenza di certificato di agibilità.

In particolare risulta che è stata realizzata una diversa distribuzione degli ambienti consistenti in: realizzazione di nuove tramezzature nel vano posto a sinistra dell'ingresso, con creazione della cameretta da letto, della camera da letto matrimoniale e del disimpegno; rimozione del tramezzo e chiusura di vano porta nel locale posto a destra dell'ingresso, con creazione di unico ambiente destinato all'attuale bagno; chiusura del varco di accesso fra l'attuale cucina e l'ambiente successorio alla destra; alla creazione di vano finestrato nell'attuale cameretta da letto con affaccio su vico Pergola; creazione di un nuovo varco di accesso al disimpegno e alle due suddette camere da letto; all'ampliamento del balcone con affaccio su vico Vetriera Vecchia.

“Tutte le difformità” – conclude il CTU- “sono state realizzate in assenza di autorizzazioni, pertanto di seguito riporto i costi necessari per sanare tali modifiche:

- *C.I.L.A. per demolizione della porzione di balcone e la chiusura del vano finestra - costo stimato è di € 1.500,00 oltre oneri ed € 145,00 per diritti di segreteria;*
- *deposito di pratica al Genio Civile per sanare l'apertura realizzata nel setto murario e la demolizione della porzione di balcone € 800,00;*
- *C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino dello status quo ante, nella misura di € 1.500,00 oltre oneri e € 145,00 per diritti di segreteria;*
- *costi di demolizione e ricostruzione da C.M. € 1.768,74;*

- costo di occupazione suolo pubblico per posa ponteggio € 500,00;
- costo per la redazione dell'A.P.E. non reperito e non presente in atto € 300,00 oltre oneri.

di cui si è tenuto conto nelle determinazione del prezzo di stima”.

Come relazionato dal CTU non risultano richieste di condono presentate nel tempo sia dai precedenti proprietari che dagli attuali.

In riferimento alla presenza di pratiche di agibilità, il CTU dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, ha riscontrato che “non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi né pratiche edilizie dal 1995 ad oggi. In merito all’esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita non risulta la presenza della stessa. Per la redazione il costo è valutato in € 300,00 oltre oneri”.

Confini: a nord con Vico Pergola, a est e ovest con ALTRA U.I.U. e a sud con Vico Vetriera Vecchia.

Dati catastali: riportato al C.F. del Comune di Napoli (NA), Sez. MER, Fg. 7, P.III 1151, sub. 18, cat. A/4, cl. 3, cons. 3 vani; r.c.: 139,44 €;

Occupazione: Il compendio in esecuzione alla data del presente avviso risulta locato con contratto opponibile alla procedura con scadenza al 28/02/2025.

PREZZO BASE: € 73.000,00, (SETTANTATREMILA/00), pari al valore di stima indicato nella perizia datata 19/12/2023; .

OFFERTA MINIMA: € 54.750,00
(CINQUANTAQUATTROMILASETTECENTOCINQUANTA/00) pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00;

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dall’elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: “Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, all’apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia. Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. L’edificio, dalla documentazione urbanistica e da foto aeree, risulta

essere edificato in data antecedente il 1940 e non vi è presenza di certificato di agibilità” ... in particolare il CTU sottolinea che “il rilievo della pianta attuale dell’unità immobiliare non corrisponde all’ultima planimetria presentata presente al Catasto in data 26.05.1987, relativamente ad una diversa distribuzione interna, all’apertura di un vano porta e di un vano finestra e ampliamento del balconcino con affaccio su vico Vetriera Vecchia”.

Sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica il CTU attesta che non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi;

In merito al confronto tra lo stato catastale e quanto visionato dal perito in sede di accesso, risulta che è stata realizzata *“una diversa distribuzione degli ambienti, come di seguito:• realizzazione di nuove tramezzature nel vano posto a sinistra dell’ingresso, con creazione della cameretta da letto, della camera da letto matrimoniale e del disimpegno;• rimozione del tramezzo e chiusura di vano porta nel locale posto a destra dell’ingresso, con creazione di unico ambiente destinato all’attuale bagno;• chiusura del varco di accesso fra l’attuale cucina e l’ambiente successorio alla destra;• creazione di vano finestrato nell’attuale cameretta da letto con affaccio su vico Pergola;• creazione di un nuovo varco di accesso al disimpegno e alle due suddette camere da letto;• ampliamento del balcone con affaccio su vico Vetriera Vecchia”.*

Tutte le difformità – conclude il CTU- sono state *“realizzate in assenza di autorizzazioni, pertanto di seguito riporto i costi necessari per sanare tali modifiche:• C.I.L.A. per demolizione della porzione di balcone e la chiusura del vano finestra - costo stimato è di €. 1.500,00 oltre oneri ed €. 145,00 per diritti di segreteria;*
• deposito di pratica al Genio Civile per sanare l’apertura realizzata nel setto murario e la demolizione della porzione di balcone €. 800,00;• C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e ripristino dello status quo ante, nella misura di €. 1.500,00 oltre oneri e €. 145,00 per diritti di segreteria;• costi di demolizione e ricostruzione da C.M. €. 1.768,74;• costo di occupazione suolo pubblico per posa ponteggio €. 500,00;
• costo per la redazione dell’A.P.E. non reperito e non presente in atto €. 300,00 oltre oneri”.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.r.l.

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è www.doauction.it

Il referente è il Dott. Fabrizio Forlani

Gli offerenti -escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte

irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica secondo le modalità indicate in prosieguo del presente avviso.

Gli offerenti hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando relativa richiesta di vista tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, o comunque prendendo contatti con il Custode.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 23:59 del giorno Lunedì 17 Giugno 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto, a norma dell'art. 571, terzo comma, c.p.c. è irrevocabile sino alla data della vendita e, comunque, se trascorsi almeno centoventi giorni dalla sua presentazione essa non dovesse essere accolta ,

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE per il medesimo Lotto:

- a) se l'offerta presentata 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:
 - o in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - o in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nel primo caso il professionista trasmetterà gli atti al GE affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della possibilità di conseguire un prezzo superiore;

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli

adempimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI per il medesimo Lotto, si procederà:

- a) in primo luogo, ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità telematiche indicate in prosieguo del presente avviso;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi 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:

A) in caso di rilanci:

- maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci:

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di temine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) 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;
- 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, 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;

vendita in ragione della possibilità di conseguire un prezzo superiore;

Nel secondo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

OFFERTA- MODALITA' PRESENTAZIONE - CONTENUTO - ALLEGATI

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita; l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n° 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero 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;

che all'offerta siano allegati

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN **IT 67 F 03268 04607 052737800863, dell'importo della cauzione;**
- b) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- c) Se l'offerente è un minorenni o interdetto o inabilitato l'offerta deve essere corredata da 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;
- d) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato 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;

In ogni caso l'offerta deve contenere

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o Partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n° 32 del 26.2.2015; stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- una fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale è instaurata la procedura;
- L'anno e il numero di Ruolo Generale della Procedura;
- L'indicazione del Referente della procedura
- Il numero o altro dato identificativo del Lotto per quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali ed accessori, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale**, a pena dell'inefficacia dell'offerta; l'indicazione di un termine più breve sarà elemento valutato dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione con la precisazione che, quanto al numero 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile nonché sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze;

Qualora l'offerta venga 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.

MODALITA' SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE OFFERTA IN VIA ALTERNATIVA

Per le modalità di sottoscrizione e trasmissione in via alternativa l'offerta:

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

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.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n° 32/2015.

- b) Oppure in alternativa, 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° 32/2015, 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 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 (fermo restando che questa modalità di 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° 32/2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi 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 di recupero coattivo);

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 verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; 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.

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, **una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente CON LA MODALITA' XXXXXXXXXX INDICATA OVVERO tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del Gestore della Vendita aperto presso Banca Sella (intestato a EDICOM SERVIZI S.r.l.) e dedicato al Tribunale di Napoli, al seguente IBAN, **IT 67F 03268 04607 052737800863**; tale importo sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n° 388/2023 RGE, 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'espresso avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Qualora il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il

professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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 ai soggetti offerenti non resisi aggiudicatari con disposizione di bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie, con la precisazione che -nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica WWW.EDICOMSERVI.SRL, presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica

certificata o alla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

Il referente abiliterà i partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, dopo aver verificato la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti,

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri ed alle parti della procedura sino chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

La gara avrà la seguente durata:

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

TERMINE SVOLGIMENTO EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, e precisamente alle ore 11:00 del giorno Giovedì 20 Giugno 2024.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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).

DATA PER LA DETERMINAZIONE FINALE SULLE OFFERTE

La determinazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, il giorno Venerdì 21 Giugno 2024.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download de report dal gestore);

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite pec all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

REGIME DELLA VENDITA.

La vendita -che si perfeziona nel momento del deposito del decreto di trasferimento- avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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; La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario;

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

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

SALDO PREZZO:

L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, oltre IVA se dovuta ed eventuali imposte *-detratta la cauzione* - entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PR. ES. TELE. RGE 388/2023 TR. NA CAUZ - PREZZO", presso BNL Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., alle coordinate bancarie che verranno indicate dal professionista delegato;
- con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di**

Napoli, procedura esecutiva RGE n° 388/2023 RGE”.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure della consegna al professionista delegato dell'assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura Esecutiva RGE 388/2023.

In caso di inadempienza 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.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore un importo pari all'80% del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo prezzo, e in ogni caso **nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. N° 385 del 1993, e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;**

Al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, il professionista delegato acquisirà dall'aggiudicatario l'eventuale volontà scritta di esonero del custode alla liberazione del cespite (se già non avvenuta).

Acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n° 231. Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo il G.E. provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F;

SALDO SPESE:

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deposita una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista), tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., intestato a **"PR. ES. TELE RGE 388/2023 SPESE TR. NA"** alle coordinate bancarie che verranno indicate dal delegato ovvero a mezzo **assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva RGE n° 388/2023 RGE"**; somma la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione 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 a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

In particolare, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n° 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

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

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore a valore d'asta;
- c) se 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 nella offerta presentata per prima sia inferiore a valore d'asta;
- d) se 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene dovrà avvenire in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo o prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che tale richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Per informazioni: Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; Dott. Fabrizio Forlani (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, tel. 0815520148 – e-mail fabrizio@studioforlani.it, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00).

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Al presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. ovvero mediante inserimento su sul Portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione per le offerte indicato nel presente avviso, sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.- sui siti internet Casa.it e Idealista.it e Bakeka.it di avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, indicando che trattasi di vendita giudiziaria, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita; invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea SPA, almeno 20 giorni prima

della cadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n° 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Ulteriori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Fabrizio Forlani, sito in Napoli Via dei Mille 16, Tel. 081-5520148 (orario continuato dalle 09:00 alle 17:30 Lun-Ven).

Napoli, 20 Febbraio 2024

Il Delegato alla vendita

Dott. Fabrizio Forlani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Forlani', written over the typed name.