

*Maria Luisa Maiello
Avvocato
Via R. Bracco n. 15/A
80133 Napoli
Tel e Fax 081/4203933*

TRIBUNALE DI NAPOLI

V sezione Civile

Proc. Esecutiva R. G. E. N. 51/2022

G.E. dott. Giuseppe Fiengo

Avviso di vendita Asincrona ai sensi dell'art 570 e ss c.p.c.

L'Avv. Maria Luisa Maiello, con studio legale in Napoli alla via R. Bracco n. 15 /A , C.F.: MLL MLS 64C55 F839B che dichiara di essere disponibile a ricevere comunicazioni al proprio recapito fax 081 4203933 ovvero all'indirizzo PEC marialuisamaiello@avvocatinapoli.legalmail.it delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 bis cpc nella procedura di espropriazione R.G. E. N. 51/2022, **vista** l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 07.02.2024; **visti** gli artt. 569 e ss c.p.c.,

AVVISA CHE

il giorno 18 GIUGNO 2024, h: 13,00

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile di seguito descritto, sottoposto all'esecuzione :

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento ubicato in Napoli al Vico delle Nocelle n.47, posto al terzo piano riportato nel catasto fabbricati alla sez. AVV, foglio 8, particella 207, sub 30, categ. A/4, cl.6, vani 5 superficie catastale totale mq.105 totale, rendita catastale euro 555,19, Vico delle Nocelle n.47, piano 3.:

Situazione urbanistica:. Il fabbricato ricade nella zona A- Centro storico.

Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli nulla è emerso riguardo a titoli edificatori relativi al fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione, né riguardo a pratiche edilizie richieste dagli attuali proprietario o dal precedente.

Rispetto alla planimetria catastale il CTU ha rilevato che l'appartamento non è conforme sia per la diversa distribuzione degli spazi interni, sia per la realizzazione di tre soppalchi nonché per la

chiusura/apertura parziale del vano porta. Il CTU rileva che le difformità riscontrate sono parzialmente sanabili. Per sanare le difformità e per demolire gli abusi riscontrati sarà necessario prevedere la presentazione di una SCIA alternativa al Permesso di costruire con lavori a farsi, con la quale si potrà legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni e di due soppalchi mentre il terzo soppalco, meglio indicato nella perizia del CTU, dovrà essere demolito. I costi per la redazione della SCIA alternativa al Permesso di costruire con lavori a farsi come previsti dal perito nominato ammontano **ad euro 27.293,08***, salvo disposizioni dirigenziali o disposizioni legislative diverse riguardo alle pratiche edilizio-urbanistiche allo stato non prevedibili.

L'immobile di proprietà degli esecutati è allo stato libero.

Non risultano pendenze di altre procedure esecutive né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Non sono emersi sull'immobile atti impositivi di servitù. Vi è una regolare amministrazione condominiale con degli oneri mensili pari a euro 64,30. Vi sono tuttavia degli oneri condominiali insoluti nel biennio 2022 -2023 pari ad **euro 3.490,66***

Prezzo base (tenendo conto delle decurtazioni per i lavori da effettuare e gli oneri condominiali insoluti) €51.000,00 (cinquantunomila00), offerta minima con riduzione del 25% €38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta/00) la vendita è fatta per l'intero e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù attive e passive, ragioni ed azioni e diritto e con la necessità di svolgere gli interventi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi e conseguente mutamento di destinazione d'uso del cespite de quo.

L'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà, ove necessario, adeguare gli impianti, ai sensi della D.M. 37/2008.

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 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;

L'immobile in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere formulate entro e non oltre il 17/06/2024 entro le ore 23:59, e la data della vendita è fissata per il giorno **18/06/2024 alle ore: 13:00** in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito riportate; 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.

- L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **moduloweb "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 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;**

- All'offerta devono essere **allegati:**

a) la documentazione attestante il versamento della cauzione in unica soluzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. il cui portale è il seguente www.doauction.it aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE);

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 minorenni 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;

-Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) può essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) può essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato; e, dunque, 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;

L'ESAME DELLE OFFERTE sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopraindicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato; le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

L'importo della **CAUZIONE**, pari almeno al 10% del prezzo offerto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico con causale “ Proc. Esecutiva RGE 51/2022, lotto unico, versamento cauzione” sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato (IT 67 F 03268 04607 052737800863) detto importo sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il bonifico del versamento della 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione 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 delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta é 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 é 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.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche); qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

LA GARA TRA GLI OFFERENTI avrà luogo 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 € **2.000,00 (duemila euro)**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite pec all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE:

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura Tribunale di Napoli RGE 51/2022 (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 al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 51/2022 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ;ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art.587 c. p. c

- laddove il bene fosse 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;

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare 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);

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita sarà reso pubblico come di seguito indicato

1) Inserimento di un annuncio sul **“Portale delle Vendite Pubbliche”** ai sensi dell'art.490 c.1 c.p.c almeno **settanta (70)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2) Inserimento dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net almeno **quarantacinque (45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) Pubblicazione - tramite il sistema **“Rete Aste Real Estate”** fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita

4) Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. almeno **venti (20)** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget per i residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile

Per ogni informazione fare riferimento all'avvocato delegato /custode (tel 081-420 39 33).

Napoli, 23.02.2024

Il professionista delegato
Avv. Maria Luisa Maiello