

TRIBUNALE DI NAPOLI

**Esecuzioni Immobiliari
Quinta Sezione Civile**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 62 del 2023** Tribunale di Napoli

Giudice dell'esecuzione dott. Mario Ciccarelli

Professionista delegato avv. Francesco Ferrante

L'avv. Francesco Ferrante, con studio in Napoli alla Via Ugo Niutta n. 4, tel. 0815787154, cell. 3389812260, email avv.fferrante@gmail.com, pec francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.it, custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita, giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. di cui all'ordinanza del G.E.; letti gli atti della procedura esecutiva recante R.G.E. 853/2013 contro *omissis* ed *omissis*,

A V V I S A

che il giorno **25 GIUGNO 2024 alle ore 16,00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla via Ugo Niutta n. 4, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 24 GIUGNO 2024;**

(b).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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENE IN VENDITA - NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà dell'immobile costituito da terraneo, con sovrastante ammezzato, sito in Napoli, al "Vico Cappuccinelle n. 5", posto al piano terra, appartenente ad un fabbricato di antichissima costruzione, di epoca preottocentesca, costruito con struttura portante in muratura di mattoni di tufo. Il fabbricato è costituito da un piano terra destinato prevalentemente a residenze e depositi, oltre a tre ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione, cui si accede da due ingressi, l'uno posto su Vico Cappuccinelle, all'altezza del civico 2 e l'altro posto su Salita Pontecorvo al civico 26, entrambi serviti da due corpi scala privi di ascensore che, allo stato, si presenta in mediocre stato di manutenzione.

L'immobile, allo stato utilizzato come abitazione, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub. 9; Cat. A/5; Classe. 8; Consistenza 1 vani; Sup. Cat. Totale 64 mq; Rendita € 64,56. Esso confina: a Nord-Ovest con Vico Cappuccinelle, a Nord-Est con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub 8), a Sud-Est con cortile condominiale e, a Sud-Ovest con immobile di aliena proprietà (in C.F.: SEZ AVV; Foglio 11; P.Illa 82; Sub 10).

La distribuzione degli spazi interni risulta difforme da quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale dell'immobile, per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre ad ulteriori abusi edilizi per la realizzazione di nuove bucatore, nicchie nella muratura perimetrale portante e, per la realizzazione di due balconcini. L'immobile è dotato di doppia esposizione Nord/Ovest - Sud/Est, a Nord/Ovest con due porte-finestre su Vico Cappuccinelle, su cui affacciano il living ingresso-cucina-soggiorno al PT e la seconda camera da letto al piano ammezzato e, a Sud-Est Ovest, con due finestre e una porta-finestra su cortile condominiale, su cui affacciano la prima camera da letto, il Living ingresso cucina-soggiorno al PT e, la terza camera da letto al piano ammezzato. L'ingresso

è posto su Vico Cappuccinelle all'altezza del civico n. 5. L'immobile è costituito da: un (1) living ingresso-cucina-soggiorno al PT; un (1) servizio igienico al PT; tre (3) camere da letto (St. letto 1 - stanzetta al PT; St. letto 2 p. - matrimoniale al p. ammezzato; St. letto 3 - stanzetta al p. ammezzato; un (1) ripostiglio al p. ammezzato; due (2) balconi al piano ammezzato. Tutti gli ambienti interni del piano terra, non controsoffittati, hanno altezza pari a 2,40 m, mentre il piano ammezzato, coperto da una volta a botte, ha altezza massima pari a 2,60 m (H media 2,40 m circa). La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 27,00 mq (P T) e di 30,00 mq (ammezzato). La superficie lorda (SL) è pari a 35,00 mq (PT) e a 35,00 (ammezzato). La Superficie Commerciale totale (SC) è pari a 70,00 mq. Si precisa che per calcolare la superficie commerciale dell'immobile sono state escluse le superfici degli ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per le quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi perché non sanabili secondo l'attuale Normativa Urbanistico-Edilizia. L'immobile appare recentemente ristrutturato e in buone condizioni di manutenzione interna ed è dotato di discrete finiture. I pavimenti dell'ingresso-cucina soggiorno e della prima camera da letto al PT sono piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 di colore beige chiaro (montati a 90°). I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono i piastrelle di gres porcellanato. L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete fognaria e a quella del gas metano, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, né condominiale, ma di due condizionatori del tipo a pompa di calore con split interni e macchine esterne per riscaldamento raffrescamento dell'aria, posti nel living ingresso-cucina-soggiorno al PT e, nella stanza da letto 3 al piano ammezzato.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO:

OCCUPATO DALL'ESECUTATO

VI E' AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

La quota condominiale ordinaria annua relativa all'immobile in oggetto, con riferimento all'ultimo Bilancio Preventivo approvato (2023) è pari a € 159,88; - Allo stato vi sono spese straordinarie già deliberate e NON SCADUTE a carico

dell'esecutato per € 52,60 per la seconda rata del computo metrico dei lavori necessari alle facciate dello stabile e alle coperture (lastrici, terrazzi e tetti) di prossima ed imminente approvazione, come da Ripartizione del Computo e da Relazione per un costo totale stimabile di almeno € 170.000,00, oltre oneri; - Allo stato l'esecutato ha un debito nei confronti del Condominio per quote condominiali scadute di € 3.392,39. I millesimi di proprietà dell'immobile in oggetto sono pari a 6,136 mm (Tab generale) di cui al rendiconto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come da relazione in atti, l'esperto estimatore, tra l'altro, dichiara:

“Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, lo scrivente, come in precedenza accennato, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale recuperata (coincidente con quella storica d'impianto perché risalente al 30.12.1938), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dal S.U.E.; effettuata suddividendo con nuove tramezzature gli originari due vani unici posti al piano terra e al piano ammezzato; inoltre, lo scrivente, rispetto alla planimetria catastale originaria, ha rilevato la realizzazione di due balconi al piano ammezzato, di cui non è stato possibile risalire all'epoca della costruzione che, dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici, oltre al riscontro con la tipologia costruttiva del fabbricato, risultano eseguiti in assenza di titolo edilizio. In conseguenza della realizzazione del balcone a Nord-Ovest su Vico Cappuccinelle, è stata modificata anche l'originaria apertura, da finestra in porta-finestra, mentre in corrispondenza del balcone a Sud-Est sul cortile condominiale, è stata aperta una nuova bucatura nella muratura perimetrale, così come al piano terra sulla stessa parete al fine di realizzare due nuove finestre per la camera da letto e per la cucina al piano terra. Si rileva, altresì, che per i suddetti interventi non sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli. Mentre le opere interne, come la diversa distribuzione degli spazi, sono sicuramente sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per

interventi realizzati in assenza di S.C.I.A. perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la realizzazione dei balconi e per l'apertura delle nuove finestre che, pur non costituendo un aumento della volumetria abitabile dell'immobile, costituiscono, una modifica del prospetto principale e dell'organizzazione distributiva della facciata (Art. 9 comma 1 lettera c del Regolamento Edilizio della città di Napoli), sicuramente non consentito per un fabbricato appartenente al Centro Storico della città (artt. 26, 63 e 69, N.T.A. del vigente P.R.G.), pur se in zona non sottoposta a tutela paesaggistica. Per quanto riguarda il vano ammezzato, invece, essendo riportato nella planimetria ed appartenente ad un fabbricato pre-ottocentesco, può essere considerato originario, di conseguenza si considera regolare la volumetria dell'immobile sia al piano terra che al piano ammezzato, tuttavia, considerato che le altezze massime interne dei vani sono pari se non inferiori ai 2,40m (PT h. 2,40m; P ammezzato h. media 2,40m), quindi non rispettano l'altezza minima abitabile per vani ad uso abitativo, fissata in 2,70m, come prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (art. 15), dal D.M. 5 luglio 1975 n. e dalla Legge 457/78 (art. 43, comma 1, lettera b), l'immobile non ha i requisiti minimi igienico sanitari di abitabilità, per cui, si precisa che, anche se la Legge 457/78 prevede una deroga alla suddetta norma per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 43, comma 6), anche ai fini della valutazione del valore di mercato del bene, l'immobile sarà considerato un locale deposito (cfr. risposta al quesito G-1). In ogni caso si precisa che i suddetti abusi non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare, tuttavia, pur ritenendo i suddetti abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati abusi parziali. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, "gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso,

sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....". Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibili gli immobili de quo, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato. Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione dei balconi e la ricostruzione delle originarie bucatore. Si rileva, infine, che secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, art. 14 comma 4, non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dei locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad uso improprio. Dunque nel caso specifico non sarà necessario effettuare cambio di destinazione d'uso con la pratica edilizia, ma dichiararlo soltanto al Catasto una volta effettuata la variazione catastale della planimetria. I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a circa € 374,00, più le spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, il deposito delle eventuali autorizzazioni in sanatoria al Genio Civile, per gli interventi effettuati sulla muratura portante, le comunicazioni all'Antiabusivismo per l'eliminazione degli abusi e il ripristino dello stato dei luoghi e, l'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € 5.000,00 (cinquemila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (Tariffario 2022). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo

metrico, è pari ad € 2.192,35, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € 5.000,00, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € 10.000,00 (diecimila/00)".

Per quant'altro, ci si riporta alla relazione dell'esperto estimatore ed alla relazione notarile in atti.

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 50.000,00 (cinquantamila/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

EURO 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00);

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti:

EURO 2.000,00 (duemila/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto

PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti e dalla perizia di stima risulta che omissis, acquistava - in comune indiviso, in regime di comunione dei beni con omissis, a mezzo dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Sergio Valentino, in data 19 maggio 1980, rep./racc. 17862/1622, trascritto alla C.R.I. di Napoli 1, il 03 giugno 1980 ai nn. 10522/8228 (All. 3), attraverso il quale perveniva ai suddetti coniugi, in comune indiviso, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da omissis, - la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura. Si precisa che, in seguito al decesso della sig., la quota di $\frac{1}{2}$ del bene oggetto di pignoramento cadeva in successione, tuttavia tale successione non veniva aperta e trascritta dai chiamati all'eredità, nella fattispecie omissis, né tantomeno accettata, per cui, in seguito alle azioni legali promosse dal creditore precedente, ex. art. 481 c.c., come su esposto, decorsi i termini fissati per l'accettazione dell'eredità, veniva trascritta accettazione tacita di eredità sul bene oggetto di procedura, ex. art. 702 bis c.p.c., in capo soltanto a omissis, entrambi per la quota di $\frac{1}{4}$, in quanto gli stessi venivano dichiarati nel possesso del bene ereditato,

perché risiedenti nello stesso sin dall'apertura della successione (ossia dal 16 settembre 2009).

Successivamente, uno dei due esecutati, omissis, è deceduto in data 14.03.2019.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI S.R.L.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è **il sito internet www.doauction.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Ferrante**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015.

Nel particolare:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell’ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i 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. Si precisa 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;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL’OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

-se il soggetto offerente è una società o una 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 è 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b).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 DPR n.68/2005; 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 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi 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 telematiche (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).

Si comunica, inoltre, 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice 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). Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 62 -2023 R.G.E., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita

telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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

Specificamente,

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

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (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.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa che 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia 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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

-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 e, dunque, il giorno 27.06.2024;

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 sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

-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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 62-2023” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 62-2023" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI 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 anche all'esito della 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: 1) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio

dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Francesco Ferrante, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c).pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste

Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.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;

d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Francesco Ferrante, sito in Napoli (80128) alla Via Ugo Niutta n. 4 - tel 0815787154 - cell 3389812260 - email avv. fferrante@gmail.com.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

02.03.2024

Il professionista delegato

Avv. Francesco Ferrante