

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NAPOLI

Quinta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giulio Cataldi

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 391/2022

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

L' avv. Martina Petretta, con studio in Napoli alla Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3, nominata custode giudiziario con provvedimento del 27.09.2022 nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del 30.01.2024, entrambi del G.E. Dott. Giulio Cataldi, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 391/2022,

- vista l'ordinanza di delega del 30.01.2024 del G.E. Dott. Giulio Cataldi;

AVVISA

che il giorno **16 luglio 2024** alle ore **15:30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via S. Maria a Cappella Vecchia n. 3 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 le ore 23:59 del **15 luglio 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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via Francesco Crispi n. 116, piano 1 composta da due appartamenti catastalmente distinti ma fisicamente fusi tra loro.

L' appartamento catastalmente identificato con il sub. 101 è dislocato su due livelli: al primo è presente un ingresso-salone, una camera da letto, un wc ed una cucina-tinello; il piano soppalcato si raggiunge attraverso una scala posta all'ingresso che dà accesso a due camere ed un wc; la camera di smonto del soppalco è invasa, in parte dall'ingombro del bagno il cui accesso avviene attraverso una seconda scala posta nella camera sub 102, oggi fusa con il sub 101.

L'appartamento catastalmente identificato con il sub. 102 è dislocato su due livelli: al primo è presente la zona giorno con salotto ed angolo cottura; il piano soppalcato si raggiunge attraverso una scala posta nella zona giorno che dà accesso alla camera da letto ed al wc, il cui ingombro invade parte del soppalco del sub 101.

I beni di cui al lotto unico sono parte di un edificio originariamente unifamiliare, con struttura in muratura portante di tufo, sprovvisto di ascensore. L'ingresso all'edificio avviene attraverso un cancello in ferro che dà accesso ad un cortile esterno.

Come riportato nell' elaborato di stima:

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale;
- l'edificio è antecedente al 1935;
- dalle indagini espletate presso gli uffici comunali risultano istanze di pratiche edilizie e/o istanze di condono complete di disposizioni dirigenziali in sanatoria;
- ai fini urbanistici e catastali, l'immobile è NON CONFORME.

Vi sono abusi di cui solo alcuni sanabili.

L'appartamento sub 101 ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 95,80 mq., la superficie del balcone posto a livello dell'appartamento è di ca. 7,60 mq. L'altezza

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

degli ambienti misurata al soffitto è 4,65 m, si evidenzia che l'altezza sotto il soppalco è di ca 2,25 m mentre gli ambienti soppalcati hanno un'altezza di circa 2,10 m.

L'appartamento sub 102 ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 39,40 mq., la superficie del balcone posto a livello dell'appartamento è di ca. 2,35 mq. L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è 4,65 m, si evidenzia che l'altezza sotto il soppalco è di ca 2,25 m mentre gli ambienti soppalcati hanno un'altezza di circa 2,17 m.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione con finiture di pregio.

I beni che compongono l'unità immobiliare costituente il lotto unico sono attualmente riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla:

- sez. CHI, foglio 14, p.lla 364, sub 101, z.c. 11, cat. A/2, classe 4., vani 5, Via Francesco Crispi n. 116, piano 1, rendita catastale € 1.020,00;
- sez. CHI, foglio 14, p.lla 364, sub 102, z.c. 11, cat. A/2., classe 4, vani 2, Via Francesco Crispi n. 116, piano 1, rendita catastale € 408,00.

Confini

L'unità immobiliare pignorata è confinante a Nord con altra proprietà ad Ovest con il vano scale ed il cortile esterno, ad Est e Sud con cortile esterno.

Stato di occupazione dell'immobile

L'unità immobiliare è libera.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Geom. Antonio Peraino, con riferimento ad entrambi gli appartamenti che compongono l'attuale unità immobiliare, si rileva che *“L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale a data antecedente al 1935, per cui non è richiesta licenza edilizia; 2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile non è conforme alle planimetrie rilevate in sede di accesso. 3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, risultano due richieste di condono e contenzioso amministrativo. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino al restauro conservativo...”*.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

L'esperto ha rilevato che "... non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'immobile, ovvero fusione tra i due sub...".

Il nominato esperto stimatore ha verificato che "Il 30/09/1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 per abusi riguardanti il frazionamento dell'unità immobiliare, fg. 14, sez. CHI, part. 364, SUB 2 e la realizzazione di soppalchi interni, - prat. N. 1969/8/1986; detto frazionamento è stato denunciato all'UTE di Napoli con den. N. B/4524 in data 03/05/1989 con i seguenti dati: Sez. CHI, fg. 14, p.lla 364 sub 10 int.2 e Sez. CHI, fg. 14, p.lla 364 sub 11 int.3. Per tale istanza, in data 15/03/2010, è stata rilasciata disposizione dirigenziale in sanatoria n. 22663. Nell'anno 1995 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 724/94 per abusi riguardanti un ulteriore frazionamento. Per tale istanza in data 15/03/2010 è stata rilasciata disposizione dirigenziale in sanatoria n.22661".

Rispetto al sub. 102 nell'elaborato di stima il nominato esperto riferisce, altresì, che: "In data 10/11/2010 è stata rilasciata la Disposizione Dirigenziale di DINIEGO di cui all'istanza di accertamento di conformità n. 248/10 per la non conformità dell'intervento di cui all'art. 15 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio in quanto l'altezza dell'area soppalcata è inferiore a quella fissata per gli ambienti abitativi e per i vani accessori – ordinando il ripristino dello stato dei luoghi".

Invero, nell'elaborato di stima il nominato esperto quanto al sub. 101 riferisce che "...urbanisticamente e catastalmente i subalterni risultano indipendenti tra di loro ma fisicamente fusi in un unico immobile. Le difformità riguardano: 1. Fusione tra i due sub; 2. Riapertura del vano originario precedentemente chiuso; 3. Il soppalco nella camera 1 è stato realizzato in difformità da quanto depositato agli atti di condono. Alla luce degli interventi realizzati, vista la normativa vigente all'epoca e alla data odierna, l'immobile NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE PARZIALMENTE".

Precisamente, gli abusi di cui ai predetti punti 1. e 2. sono sanabili. Il costo per la sanatoria dei punti 1 e 2 comprensivo di sanzione e competenze tecniche è di euro 3.640,00 (detto costo è stato detratto dal valore di stima); L'abuso di cui al punto 3. non è sanabile per cui l'esperto ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi demolendo la parte in aggetto del soppalco (il costo per detto intervento è stato stimato in euro 1.500,00 ed è stato detratto dal valore di stima).

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Quanto al sub. 102 l'esperto rappresenta che "... urbanisticamente e catastalmente i subalterni risultano indipendenti tra di loro ma fisicamente fusi in un unico immobile. Le difformità riguardano: 1. Fusione tra i due sub; 2. Riapertura del vano originario precedentemente chiuso; 3. Realizzazione di un soppalco avente superficie non assentibile; 4. Apertura di un vano porta su struttura portante al piano soppalco; 5. Costruzione di un wc, delimitato da muratura, che va ad invadere la superficie soppalcata del sub 101; Alla luce degli interventi realizzati, vista la normativa vigente all'epoca e alla data odierna, l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE PARZIALMENTE**".

Precisamente, gli abusi di cui ai predetti punti 1. e 2. (comuni anche al sub. 101) sono sanabili così come sopra riferito. Gli abusi di cui ai punti 3., 4. e 5. non sono sanabili per cui l'esperto ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi demolendo il soppalco ed il wc (il costo per detto intervento è stato stimato in euro 2.500,00 per deposito pratica e perizia giurata all'antiabusivismo ed in euro 10.000,00 per la demolizione. Detti costi sono stati detratti dal valore di stima).

Come riportato in perizia "Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 14 p.lla 364 sub 101-102, corrispondente al Foglio 196 p.lla 17 del C.T., in base al PRG ricade in Zona "A" – Centro Storico. In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'Art. 99 Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma. Zona A Art. 26. Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area Centro Storico classificazione art. 99 il quale prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo – tra questi è ammesso il frazionamento e la fusione.". Infine con riferimento ad entrambi i beni pignorati l'esperto precisa che "L'immobile pignorato **NON** è gravato da censo, livello o uso civico".

I beni, costituenti lotto unico, sono meglio indicati e descritti nell'elaborato di stima e nella relazione integrativa entrambe a firma del Geom. Antonio Peraino. A detti elaborati si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Gli stessi sono agli atti della procedura e sono pubblicati sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Come precisato nella perizia di stima in atti dal 25.05.2023 (integrata in data 09.01.2024) i beni pignorati sono parte di un fabbricato retto da amministrazione condominiale.

Per l'intera unità immobiliare l'importo annuo delle quote condominiali ordinarie è pari ad euro 1.408,00.

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alle quali si rinvia, si rileva che i beni costituenti il lotto unico sono pervenuti al debitore esecutato nella precedente identificazione catastale in forza di atto di donazione per Notar Sergio Valentino del 25.11.1978 (Rep. 16671 – Racc. 1318) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 28.11.1978 ai nn. 17998/14664 e successivo atto di divisione per Notar Francesco Dente del 27.10.1989 (Rep. 62650 – Racc. 5105) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 23.11.1989 ai nn. 24504/15988.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili pignorati (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 22.04.2022 ai nn. 11726/1699 a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro il debitore esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 22.07.2022 ai nn. 22516/17002.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 433.350,00 (euro quattrocentotrentatremilatrecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):

Euro 325.012,50 (euro trecentoventicinquemiladodici/50)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 10.000,00

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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. Martina Petretta.

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 dei singoli lotti posti 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:

- 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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:

- la copia 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 offerente e 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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 D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell' ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato martinapetretta@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, D.M. 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 IT67F0326804607052737800863 (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. 391/2022 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il 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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

- 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 nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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,

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

- 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, e procederà - 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche). 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;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- 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;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull' offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

- 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 **18 luglio 2024 alle ore 11:00**;

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 gestore della vendita telematica ed 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 ed alla eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

Avv. Martina Petretta

- 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 di seguito 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. 391/2022" 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.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell' art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

indicate; successivamente 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.

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. 391/2022" 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 pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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 esistenti al momento della vendita. Le 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 e/o tributario 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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) 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. Martina Petretta, 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 Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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. Martina Petretta.

Napoli, 11.04.2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Martina Petretta

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214