

TRIBUNALE DI NAPOLI – V Sez. Civile

**PRIMO AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 662/2019 a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare RGE 501/2022 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'Esecuzione dott. Giulio Cataldi;

Il dr. Antonio Piccolo, con studio in Napoli alla Via Giuseppe Bonito n. 19, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

AVVISA

che il giorno 02 luglio 2024 alle ore 12.00, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Giuseppe Bonito n. 19 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 01 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;
- (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.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli alla Via Filippo Maria Briganti n. 80 (in Catasto erroneamente riportato al n. 70), posto al terzo piano della scala A, interno 6.

L'unità, che qui si pone in vendita, è composta da ingresso, piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno e due balconi. Sul balcone con affaccio verso la corte interna è stata realizzata una veranda installando infissi in alluminio e vetro all'interno della ringhiera.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Napoli, sez. SCA, foglio 19, particella 491, subalterno 13, categoria catastale A/3, classe

6, cons. 5 vani, rendita catastale euro 748,86. Superficie utile abitazione mq. 77,80. Superficie utile balconi mq. 10,70.

CONFINI: a Nord con altra unità immobiliare e cassa scale condominiale, a Est con corte scoperta condominiale, a Sud con altra unità immobiliare e ad Ovest con Via Filippo Maria Briganti.

Come si evince dalla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Fabrizio Liotta, presente agli atti della procedura e a cui si fa esplicito rinvio e riferimento, lo stato attuale dell'immobile è conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle certificazioni ipotecarie.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione del tramezzo del ripostiglio;

2. Ampliamento di volume per realizzazione di una veranda mediante l'installazione di infissi in alluminio e vetro sul balcone con affaccio interno sulla corte comune.

La difformità di cui al punto 1 è lieve ed è da considerarsi sanabile con pratica CILA in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorario di un professionista, sanzioni ed oneri di istruttoria pratica, è stato stimato dal tecnico in circa € 2.000,00.

La difformità di cui al punto 2 è da ritenersi NON sanabile né in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 né applicando l'art.40 della L.47/85 e l'art.46, comma 5, del DPR 380/01 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultima legge di condono edilizio risalente al 2003.

Di conseguenza si rende necessario il ripristino del balcone mediante rimozione degli infissi in alluminio e vetro in modo da riportare l'immobile allo stato rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Il costo di rimozione degli infissi è stato quantificato dal tecnico in circa € 1.000,00 incluso il trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli oneri di smaltimento.

Relativamente alla situazione urbanistica, il tecnico ha rilevato che il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.816 del 31/12/1962, pratica edilizia 1045/61 con cui il comune di Napoli autorizzava la costruzione di un complesso edilizio composto da tre fabbricati. Benché il S.U.E., Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli, con certificazione prot. PG/2021/326094 del 21/04/2021 confermi l'esistenza della suddetta Licenza, comunica, tuttavia, di non poter fornire copia né dell'atto autorizzativo né dei grafici ad esso allegati a causa dell'inagibilità dell'archivio. Dalla certificazione si evince anche che non risulta rilasciato alcun provvedimento di Abitabilità/Agibilità. Non si rileva la presenza di ulteriori pratiche edilizie presentate in riferimento all'immobile oggetto di perizia. Dalle certificazioni dell'Ufficio Antiabusivismo prot. PG n.354756 del 03/05/2021 del comune di Napoli e dell'Ufficio Condono prot. PG 2021/362831 del 05/05/2021 del comune di Napoli si evince, inoltre, che in riferimento al cespite non risultano istanze di condono, né sono stati emessi provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale o ordinanze

di demolizione.

Data la situazione, anche se l'immobile risulta realizzato in virtù della citata Licenza Edilizia, non potendo consultare l'atto autorizzativo non è possibile verificare la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto assentito.

Il fabbricato, di cui il cespite è parte, ricade in Zona Bb: "Agglomerati urbani di recente formazione – espansione recente" del P.R.G. in vigore nel comune di Napoli. L'edificio suddetto ricade in area sottoposta a vincolo geomorfologico "area a bassa instabilità". Il fabbricato non è soggetto ad altro tipo di vincolo né il bene pignorato è soggetto a vincoli di tipo monumentale e/o artistico. Sul bene non gravano diritti di terzi, diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di vendita è regolarmente istituita un'amministrazione condominiale.

In relazione agli oneri condominiali insoluti relativi all'immobile pignorato, sulla base del prospetto redatto dall'Amministratore di Condominio alla data del 24/05/2021, si ricava quanto segue:

- l'importo degli oneri condominiali ordinari relativi all'appartamento pignorato è di € 74,00 mensili;
- gli oneri condominiali insoluti rilevati alla data del 24/05/2021, sono pari a complessivi € 7.728,33.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

Quanto all'occupazione, il bene pignorato è occupato dagli esecutati.

Quanto alla provenienza, il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di:

- atto di compravendita del 27/06/2007 rep. 13207/6606, trascritto il 06/07/2007 ai nn. 29912/13647;
- accettazione tacita di eredità trascritta il 18/05/2020 ai nn. 9682/7121, derivante dall'atto di compravendita del 27/06/2007 rep. 13207/6606, trascritto il 06/07/2007 ai nn. 29912/13647;
- accettazione tacita di eredità trascritta il 29/02/2024 ai nn. 5898/4669, derivante dal decreto di accoglimento del Tribunale di Napoli rep. 11416/2023 del 04/10/2023.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 98.391,00 (dico euro novantottomilatrecentonovantuno/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): EURO 73.793,25 (dico euro settantatremilasettecentonovantatre/25).

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00).

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli alla Via Giacinto Albino snc (in Catasto erroneamente riportato al n. 13), piano 1.

L'unità, che qui si pone in vendita, è composta da ingresso, una camera, cucina, bagno e un balcone.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Napoli, sez. VIC, foglio 10, particella 70 (ex 160), subalterno 13, categoria catastale A/5, classe 7, cons. 2,5 vani, rendita catastale euro 80,05. Superficie utile abitazione mq. 23,30. Superficie utile balcone mq. 1,50.

CONFINI: a Nord e a Sud con altra unità immobiliare, a Est con altra unità immobiliare e cassa scale condominiale e ad Ovest con Via Sant'Antonio Abate.

Come si evince dalla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Fabrizio Liotta, presente agli atti della procedura e a cui si fa esplicito rinvio e riferimento, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nelle certificazioni ipotecarie sono corretti. L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale d'ufficio che ha comportato il mutamento dei dati catastali, in particolare il numero di particella è cambiato da 160 a 70.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento del tramezzo divisorio tra cucina e bagno;
2. Realizzazione di un soppalco/ripostiglio non calpestabile in corrispondenza del bagno;
3. Errata rappresentazione grafica.

La difformità di cui al punto 1 è lieve ed è da considerarsi sanabile con pratica CILA in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorario di un professionista, sanzioni ed oneri di istruttoria pratica, è stato stimato dal tecnico in circa € 2.000,00.

Relativamente alla difformità di cui al punto 2, è necessario precisare che con la realizzazione del soppalco non calpestabile l'altezza del bagno è stata ridotta a 2,20 m circa, ovvero di una misura inferiore a quella minima prevista dalla normativa che è pari a 2,40 m. Tale difformità, pertanto, è da ritenersi NON sanabile né in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 né applicando l'art.40 della L.47/85 e l'art.46, comma 5, del DPR 380/01 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultima legge di condono edilizio risalente al 2003. Di conseguenza si rende necessaria la rimozione del soppalco e il ripristino dell'altezza del bagno.

Il costo di rimozione del soppalco è stato quantificato dal tecnico in circa € 3.000,00 incluso il trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli oneri di smaltimento.

Relativamente alla difformità di cui al punto 3, il tecnico ritiene che sia da ascrivere esclusivamente ad un'errata rappresentazione grafica di quest'ultima e non a trasformazioni fisiche subite dal bene, la cui volumetria reale è rimasta invariata dal 1939, epoca di presentazione della planimetria catastale.

Relativamente alla situazione urbanistica, il tecnico ha rilevato che per l'immobile non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità.

Dalla tavola della “Classificazione tipologica per il centro storico” del PRG in vigore nel comune di Napoli si evince che il fabbricato di cui è parte il cespite è di base otto/novecentesca. L’edificio, pertanto, è da ritenersi urbanisticamente legittimo in quanto costruito in data anteriore al Regolamento Edilizio del comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario con delibera n.2372 del 15/09/1935, ovvero in epoca in cui non era necessario dotarsi di licenza edilizia. Di conseguenza la planimetria catastale del 1939, rappresentante lo stato dei luoghi a quell’epoca, può assumersi come riferimento grafico anche per la legittimità urbanistica dell’immobile pignorato. Ne consegue che le difformità catastali coincidono con quelle urbanistiche. Dalle ricerche effettuate presso il S.U.E. Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli non si rileva la presenza di pratiche edilizie. Dalle certificazioni dell’Ufficio Antiabusivismo prot. PG n.354756 del 03/05/2021 del comune di Napoli e dell’Ufficio Condonò prot. PG 2021/362831 del 05/05/2021 del comune di Napoli si evince, inoltre, che in riferimento al cespite non risultano istanze di condono, né sono stati emessi provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale o ordinanze di demolizione.

Il fabbricato, di cui il cespite è parte, ricade in Zona A: “insediamenti di interesse storico” del P.R.G. in vigore nel comune di Napoli. L’edificio suddetto non ricade in aree sottoposte a vincolo né il fabbricato è soggetto a vincoli di tipo monumentale e/o artistico. Sul bene non gravano diritti di terzi, diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato in cui è collocato l’immobile oggetto di vendita non è nota l’istituzione di un’amministrazione condominiale.

L’immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

Quanto all’occupazione, il bene pignorato è libero.

Quanto alla provenienza, il bene è pervenuto agli esecutati in virtù di:

- atto di compravendita del 27/06/2007 rep. 13207/6606, trascritto il 06/07/2007 ai nn. 29912/13647;
- accettazione tacita di eredità trascritta il 18/05/2020 ai nn. 9682/7121, derivante dall’atto di compravendita del 27/06/2007 rep. 13207/6606, trascritto il 06/07/2007 ai nn. 29912/13647;
- accettazione tacita di eredità trascritta il 29/02/2024 ai nn. 5898/4669, derivante dal decreto di accoglimento del Tribunale di Napoli rep. 11416/2023 del 04/10/2023

PREZZO BASE D’ASTA: EURO 24.200,00 (dico euro ventiquattromiladuecento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D’ASTA): EURO 18.150,00 (dico euro diciottomilacentocinquanta/00).

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 1.000,00 (dico euro mille/00).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/01/2023 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti e di seguito riportate:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 27/06/2007 nn. 22913/10426 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione dell'08/11/2019 nn. 30320/22825 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili.
- Trascrizione del 03/01/2023 nn. 243/214 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI Srl;

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 Dr. Antonio Piccolo.

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 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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI Srl presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 0527 3780 0863;
- 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.

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 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 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 antonio.piccolo2@odcecnapoli.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** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita EDICOM SERVIZI Srl aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT 67 F 03268 04607 0527 3780 0863 (I TI - SEI - SETTE - F - 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. 662/2019 R.G.E., lotto n. _____, 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 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 nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o 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; le offerte prive dei documenti richiesti.

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/prezzo di riferimento" 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/prezzo di riferimento" 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 conseguire 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:

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

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;

-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 04 luglio 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. n. 662/2019 RGE" 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).

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, 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. 662/2019" 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 il bene si trova e così come pervenuto 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 del bene.

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 sia inferiore al valore d'asta.

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, 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, Dr. Antonio Piccolo, 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; 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.asteannunci.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 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.

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

Napoli, 18 aprile 2024

Il professionista delegato
(dr. Antonio Piccolo)