

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 44/10 + 76/21 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Stanzone M.;
L'avv. Anna Ragosta, con studio in Napoli alla Piazza G. Garibaldi 80, professionista delegato alla vendita forzata delle consistenze immobiliari in seguito descritte,

A V V I S A

che il giorno **9 ottobre 2024 alle ore 16.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio 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 8 ottobre 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 n. 3 - piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale Reggente, 59, piano II, interno 6, individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 13, cat. A/2; cons. 3,5 vani, 55 mq; Descrizione in perizia paragrafo 2.3;

PREZZO BASE 49.190,70 (quarantanovemilacentonovanta/70) – offerta minima presentabile € 36.893,02

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

EURO 2.000,00 (duemila/00)

L'appartamento è composto da un ingresso - soggiorno, con annesso terrazzo prospiciente il prospetto nord, un angolo cottura, una camera da letto con terrazzino esposto ad ovest e bagno. Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono corredati di persiane in ferro "alla napoletana". Le bussole interne sono in legno laccato di colore chiaro; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato di grande formato e colore chiaro; i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica monocolori di formato 20x30; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro. Lo stato di conservazione è buono. L'appartamento è attualmente occupato, ma senza titolo opponibile; pertanto, il sub 13, è da ritenersi libero.

Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di impianto, l'immobile non risulta essere distribuito diversamente; risulta, però, cambiata la destinazione d'uso, senza alcuna autorizzazione.

LOTTO n. 4 - piena proprietà, appartamento sito nel Comune di Napoli alla via Vicinale

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli –
Tel. e Fax 081 200694 – 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

Reggente, 59, piano T, interno 1, individuato al N.C.E.U. al foglio CHA/10, particella 1278, subalterno 14 (ex 10) , cat. C/3; cons. 320 mq. Descrizione in perizia paragrafo 2.2; L'immobile è attualmente occupato senza Titolo.

**PREZZO BASE 241.548,20 (duecentoquarantunomilacinquecentoquarantotto/20)
– offerta minima presentabile € 181.161,15**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI
EURO 4.000,00 (quattromila/00)**

Attualmente esso è costituito da un primo ambiente, di mq 32,5 adibito ad autorimessa (A), più ambienti a deposito per complessivi mq 71 (B), alcuni locali destinati ad attività sportiva (palestra) di mq 275,7 (C), oltre ad un piccola parte, di mq 33,5, destinata ad uso residenziale (D), .

L'immobile è pavimentato in funzione della parte utilizzata: il garage ed il deposito presentano un massetto di cemento; la zona destinata a scuola di danza è pavimentata parte con gres porcellanato lucido e parte con listoni di parquet in legno chiaro; la parte utilizzata come appartamento è pavimentata con piastrelle in monocottura; i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di vari colori e formato; alle pareti pittura e battiscopa di colore chiaro Lo stato di conservazione è buono. Gli immobili che costituiscono il sub 14 (già sub 10) sono attualmente occupati, ma senza titolo opponibile; pertanto, il sub 14, è da ritenersi libero. Rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono e nella planimetria catastale di impianto, l'immobile risulta essere distribuito diversamente e con la destinazione d'uso modificata, senza alcuna autorizzazione.

Come indicato in Perizia integrativa dal CTU della quale si riportano alcuni estratti: “ *Non corrispondono, invece, nell'attuale consistenza e distribuzione interna. Tra queste, a seguito di alcune variazioni, in data 6.2.2015 il sub. 10 è stato soppresso dal nuovo sub. n. 14, riportando la diversa destinazione d'uso da C3 (Laboratori per arti e mestieri) a D6 (locali per esercizi sportivi)*” Il debitore esecutato ha frazionato, distribuito diversamente i tramezzi interni e cambiato la destinazione d'uso dei cespiti sottoposti a pignoramento, modificando, lo stato dei luoghi rispetto a quello indicato negli immobili oggetto di istanza di condono. Essendo il frazionamento, il cambio di destinazione d'uso e la distribuzione di alcuni ambienti, in contrasto con quanto indicato nell'istanza di condono non è possibile procedere alle operazioni di aggiornamento catastale prima della subordinata istruttoria e l'ottenimento della preventiva approvazione delle pratiche di condono, presso gli Uffici Tecnici Comunali e previo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali.

5 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalla consultazione del portale multicanale del Comune di Napoli, risulta che l'area dove insiste l'immobile pignorato rientra nel perimetro della VIII Municipalità CHIAIANO. Secondo la Variante al PRG per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con D.P. G.R. della Campania n. 323 dell'11.6.2004, ricade in zona F, sottozona Fb – abitanti del Parco; ricade nel Parco Regionale Metropolitano Colline Napoli (D.P.G.R.C. n 855 10.6.2004, in zona C; rientra nell'ambito di pianificazione attuativa n. 32 – Camaldoli – art. 162 delle N.A. Tutta la zona dei Camaldoli è sottoposta al vincolo di Protezione Integrale, con Restauro Paesistico, istituito con Decreto Ministeriale 06.11.1995 Piano Paesistico Agnano-Camaldoli. L'area è interna al perimetro sottoposto alla L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali, abrogata dall'art. 166, c. 1, del D.Lgs 29.10.99, n. 490, oggi abrogato nel D.Lgs 22.1.2004, n. 42. In base alla zonizzazione acustica ricade in ZONA II – “aree destinate ad uso prevalente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione caratterizzate da traffico veicolare lento, aree di interesse turistico – paesaggistico, aree e attrezzature per lo sport”. Per quanto riguarda la zonizzazione relativa ai vincoli geomorfologici ricade in area a bassa instabilità.

6 - Conformità della costruzione agli strumenti urbanistici L'immobile è stato

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli –
Tel. e Fax 081 200694 – 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

costruito con struttura in cemento armato agli inizi degli anni ottanta, **privo di Concessione Edilizia**; nel mese di gennaio e febbraio del 1984, la costruzione è stato oggetto prima di sequestro e poi di successiva denuncia di violazione di sigilli. Tra il 1985 ed il 31.12.1993 è stato realizzato un ampliamento di circa mq 60. Il 1.3.1995, è stata inoltrata l'istanza di condono edilizio per le opere abusive eseguite ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994, con pratiche n. **23747 e 23748**, con destinazione **opificio per la produzione di ricami** (accatastamento del 13.7.1995) e con pratica n. **23751**, con destinazione residenziale. In data 20.6.1995 per la costruzione, è **stato redatto il certificato di idoneità statica** (ai sensi dell'art. 35, comma 3, lettera B della Legge 47/85). Le istanze di condono, con riferimento ai cespiti oggetto di procedura sono: la n. 23747 Opificio - **Sez CHA, fg. 10, p. Ila 1278**, senza indicazione di subalterno; **Oggi** individuato con il **sub.14, ex sub 10** al P.T., il **sub 11** al P.1, i **sub. 12 e 13** al P.2

n. 23748 Ampliamento **Opificio Sez .CHA, fg. 10, p. Ila 1278**

6a - Abusi post istanza di condono (situazione allo stato attuale) Agli inizi degli anni 2000, il debitore esecutato, ha provveduto **a frazionare ed a cambiare destinazione d'uso** alcuni cespiti oggetto di istanza di condono, senza alcuna autorizzazione. **Il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso sono in contrasto con quanto indicato nell'istanza di condono.** Inoltre, dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, a quello del **19.10.2011**, data di deposito della precedente relazione tecnica relazione, **sono stati accertati ulteriori manomissioni** ai cespiti oggetto di istanza di condono. In particolare, modifiche alla distribuzione interna al piano terra del **sub 14 (già sub 10)**, modifiche alla distribuzione interna al piano primo del **sub 3, con ulteriori frazionamenti.** Inoltre, si registra una variazione catastale del sub 10, oggi soppresso, con la generazione del sub 14 con variazione della destinazione d'uso effettuata il 6.2.2015 (Pratica n. NA0044768 in atti dal 6.2.2015 da C/3- D/6 (n. 13192.1/2015).

6b - Possibilità di sanare gli abusi Il sottoscritto esperto estimatore non può esprimersi sull'ammissibilità dell'istanza di condono in quanto l'immobile ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 42/2004, Parte Terza – Beni Paesaggistici e sottoposta al vincolo di Protezione Integrale **con Restauro Paesistico** istituito con D.M. del 6.11.1995 (Piano Paesistico Agnano-Camaldoli). **L'eventuale ottenimento della concessione in sanatoria è subordinato al parere preventivo dell'organo preposto alla tutela del bene.** Nonostante la diversa distribuzione interna degli spazi, i vari frazionamenti **realizzati di fatto ma non risultanti al Comune, o nella documentazione catastale** o in entrambi, **si ritiene possa essere possibile, ripristinare lo stato dei luoghi, così come rappresentato nelle planimetrie di condono, tramite variazioni interne previo istanza di CILA IN SANATORIA. In mancanza, questa circostanza potrebbe essere uno dei fattori ostativi al proseguimento dell'istruttoria e all'ottenimento della concessione in sanatoria".**

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia del CTU, depositata in cancelleria e pubblicata sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Anna Ragosta .

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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.astetelematiche.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 minorenni, 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);

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

-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 annaragosta@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.

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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 IT24E0326822300052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 44/2010 R.G.E., lotto n.3, versamento cauzione", - "Proc. Esecutiva n. 44/2010 R.G.E., lotto n.4 , 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.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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,

-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 l'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:

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

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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;

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,

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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. 44/2010" 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. 44/10" 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.

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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 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. Anna Ragosta, 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 se richiesti ; Le richieste di visita dell’immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati esclusivamente attraverso il Portale delle vendite Pubbliche, le stesse dovranno pervenire entro 20 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte delle rispettive vendite, per ragioni organizzative. Nel giorno e nell’ora stabilita per la visita, fissata poi con il professionista delegato a mezzo mail, gli interessati saranno identificati e il delegato redigerà verbale di visita, ritardi o assenze non garantiranno un nuovo appuntamento, ma sarà necessaria una nuova prenotazione. Le visite presso l’immobile saranno interrotte a partire dai 10 giorni antecedenti la data di scadenza per la presentazione delle offerte. Inoltre si precisa che non saranno fissate visite nel periodo di sospensione feriale.

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 Kijiji.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;

AVV. ANNA RAGOSTA
Piazza G. Garibaldi 80
80142 Napoli -
Tel. e Fax 081 200694 - 266961
PEC:annaragosta@avvocatinapoli.legalmail.it
Mail: avv.annaragosta@alice.it

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. Anna Ragosta sito in Napoli (80142) alla Piazza Garibaldi 80 – Tel. 081200694 Fax 081266961 email avv.annaragosta@alice.it.

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

Napoli lì 16.04.24

Il professionista delegato
Avv. Anna Ragosta