

Avv. Marcello de Giorgio
Via Niccolò Tommaseo, 9 - 80121 – Napoli
Telefax 081/7643878
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

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

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 189/2021** del Tribunale di Napoli -
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano;

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **10.12.2024 alle ore 15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9 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 **9.12.2024**;
- (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 SETTE: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare – negozio in Napoli alla Piazza Ettore Vitale nn.88-89 ed avente ulteriore accesso dalla via Antonino Pio nn. 25, 33, 39, e 45, posto al piano terra; è indentificato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. SOC **fog. 5, part. 721, sub. 12**, z.c. 5, Cat. C/1, classe 10, cons. 49 mq, sup. cat. totale 55 mq, R.C. € 2.171,29.

Confina a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Nord/Est con civico n.87, nel fabbricato non censito catastalmente, a Sud/Ovest con civico n.90, in catasto foglio 7, particella 721, sub. 13, proprietà aliena. La unità è costituita dal piano terra il quale ha una superficie utile di m. 40,15 ed una superficie commerciale di mq. 58,14, invece il piano interrato ha una superficie utile di mq. 42,60, mentre per la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq. 14,95.

Lo stato dei luoghi, quello scaturito dalla divisione rispetto alla maggiore consistenza, corrisponde alla consistenza come denunciata nella scheda catastale, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e per eventuali discordanze di sagoma attribuibili non ad aumenti di superficie e volume rispetto a quella alla sagoma di cui alla consistenza come edificata al tempo delle autorizzazioni edilizie. Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione interna, migliore precisazione grafica ed esatta rappresentazione grafica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per Notar Mario Marano dell'08.04.1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 27.04.1968 nn. 20709/14925.

PREZZO BASE: Euro 64.546,88;

Offerta minima: Euro 48.410,16

LOTTO OTTO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare – negozio in Napoli alla Piazza Ettore Vitale nn.90-91 ed avente ulteriore accesso dalla via Antonino Pio nn. 25, 33, 39, e 45, posto al piano terra; è indentificato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. SOC **fog. 5, part. 721, sub. 13**, z.c. 5, Cat. C/1, classe 10, cons. 50 mq, sup. cat. totale 57 mq, R.C. € 2.215,60. Confina a Nord/Ovest con Piazza Ettore Vitale, a Nord/Est con civico n.89, in catasto foglio 7, particella 721, sub. 12, proprietà aliena, a Sud/Ovest con civico n.92, in catasto foglio 7, particella 721, sub. 5, proprietà aliena. L'unità immobiliare è costituita dal piano terra il quale ha una superficie utile di m. 38,58 ed una superficie commerciale di mq. 58,39, invece il piano interrato ha una superficie utile di mq. 38,52, mentre la superficie commerciale ragguagliata

risulta di mq. 14,12.

Lo stato dei luoghi, quello scaturito dalla divisione rispetto alla maggiore consistenza, corrisponde alla consistenza come denunciata nella scheda catastale, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e per eventuali discordanze di sagoma. Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione interna, migliore precisazione grafica ed esatta rappresentazione grafica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per Notar Mario Marano dell'08.04.1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 27.04.1968 nn. 20709/14925.

PREZZO BASE: Euro 63.914,06;

Offerta minima: Euro 47.935,54

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **Lotto Sette**: risulta libero da persone e cose.

Il **Lotto Otto**: risulta libero da persone e cose.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

“Per il Lotto Sette:

Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, (Allegato n°8), trattasi di un fabbricato relativo a costruzione degli anni sessanta, nel titolo di proprietà, o meglio nel capitolato delle condizioni di vendita allegato allo stesso è riportato che il fabbricato ove si trova la unità è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 354 del 11 Aprile 1964, in relazione a quanto riscontrato viene inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la richiesta di visura della suddetta licenza, il competente Ufficio in data 6 Marzo 2023 protocollo PG/2023/194530 attesta che agli atti del Comune esiste per il fabbricato n°10 del Quartiere Traiano pratica edilizia n° 827/63 e che pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente.

Considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto urbanistico edilizio, la scheda di denuncia catastale storica del 1986 legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi, ed all'esito della divisione a farsi, eccetto per alcune discordanze di cui ad una inesatta o errata rappresentazione grafica risulta conforme alla scheda catastale, ne consegue che la consistenza risulterebbe legittimata dal titolo urbanistico originario ed in relazione alla consistenza come denunciata nella scheda catastale storica, salvo per le incongruenze evidenziate, e per la diversa distribuzione interna di cui all'accorpamento di parte di un originario cantinato di maggiore dimensione, meglio di seguito precisato, che essendo non riferite ad aumenti di superficie e quindi di volume rispetto a quella che era la

originaria sagoma del fabbricato, non necessita di legittimazione e quindi di eventuale titolo in sanatoria. Per quanto alla legittimazione urbanistica, deve però precisarsi che in relazione al titolo di acquisto – atto notarile del 1968 già richiamato – la originaria consistenza acquistata dall' esecutato era costituita dal solo piano terra, e che con molta probabilità il piano cantinato di cui alla scheda catastale ed allo stato dei luoghi è parte del piano cantinato, di maggiore estensione, acquistato dall'esecutato con lo stesso atto. Pertanto per legittimare la diversa distribuzione interna scaturita dalla fusione di parte di un piano cantinato con il piano terra, bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di € 516,00, diritti di segreteria per € 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in € 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione della scala interna o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di € 5.856,00 detratti dal valore di stima.

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità o agibilità, o meglio non risulta riscontrato agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità, il cui onere economico è stato stimato con costi di € 2.000,00, detratto dal valore di stima.

In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di € 500,00, detratto dal valore di stima.

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (Allegato n°8) – 27 Febbraio 2023 rep. N° 77 – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 896, del foglio 126 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali:

_Rientra nella zona B – Agglomerati Urbani di recente formazione – sottozona Ba edilizia d'impianto

_E' in piccola parte individuata, come risulta dalla tavola 8 – specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi

_Rientra nell'ambito 1 – Rione Traiano, disciplinato dall'art. 126

_E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile

_Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli

_Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa

_Rientra nel perimetro del centro edificato.

Per il Lotto Otto:

Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, (Allegato n°8) , trattasi di un fabbricato relativo a costruzione degli anni sessanta , nel titolo di proprietà, o meglio nel capitolato delle condizioni di vendita allegato allo stesso è riportato che il fabbricato ove si trova la unità è stato realizzato in forza di licenza edilizia n° 354 del 11 Aprile 1964 , in relazione a quanto riscontrato viene inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la richiesta di visura della suddetta licenza, il competente Ufficio in data 6 Marzo 2023 protocollo PG/2023/194530 attesta che agli atti del Comune esiste per il

fabbricato n°10 del Quartiere Traiano pratica edilizia n° 827/63 e che pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente.

Considerato che, in assenza di grafici legittimanti la consistenza in punto urbanistico edilizio, la scheda di denuncia catastale storica del 1986 legittimerebbe la stessa per quanto alla conformazione della unità, e considerato altresì che la consistenza come riscontrata nello stato dei luoghi, ed all'esito della divisione a farsi, eccetto per alcune discordanze di cui ad una inesatta o errata rappresentazione grafica risulta conforme alla scheda catastale, ne consegue che la consistenza risulterebbe legittimata dal titolo urbanistico originario ed in relazione alla consistenza come denunciata nella scheda catastale storica, salvo per le incongruenze evidenziate, e per la diversa distribuzione interna di cui all'accorpamento di parte di un originario cantinato di maggiore dimensione, meglio di seguito precisato, che essendo non riferite ad aumenti di superficie e quindi di volume rispetto a quella che era la originaria sagoma del fabbricato, non necessita di legittimazione e quindi di eventuale titolo in sanatoria. Per quanto alla legittimazione urbanistica, deve però precisarsi che in relazione al titolo di acquisto – atto notarile del 1968 già richiamato – la originaria consistenza acquistata dall'esecutato era costituita dal solo piano terra, e che con molta probabilità il piano cantinato di cui alla scheda catastale ed allo stato dei luoghi è parte del piano cantinato, di maggiore estensione, acquistato dall'esecutato con lo stesso atto. Pertanto per legittimare la diversa distribuzione interna scaturita dalla fusione di parte di un piano cantinato con il piano terra, bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00, diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica per la realizzazione della scala interna o in alternativa certificato di idoneità statica, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima.

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità o agibilità, o meglio non risulta riscontrato agli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità, il cui onere economico è stato stimato con costi di €. 2.000,00, detratto dal valore di stima.

In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00, detratto dal valore di stima.

In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (Allegato n°8) – 27 Febbraio 2023 rep. N° 77 – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di esecuzione, quale particella 896, del foglio 126 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali:

_Rientra nella zona B – Agglomerati Urbani di recente formazione – sottozona Ba edilizia d'impianto

_E' in piccola parte individuata, come risulta dalla tavola 8 – specificazioni art. 56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi

_Rientra nell'ambito 1 – Rione Traiano, disciplinato dall'art. 126

_E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile

_Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione

del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli

– Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa

– Rientra nel perimetro del centro edificato.”

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale delle Ctu pubblicate su PVP, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net e siti internet collegati.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA 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. Marcello de Giorgio.

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 minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- (a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure:
- (b).direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per

la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura **almeno del 10%** del prezzo offerto dovrà essere versata **nessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: **IT 24 E 03268 22300**

052849400443 (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. 189/2021 R.G.E.**, lotto sette/lotto otto, 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 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

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) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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:

- il professionista 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;

GARA TRA GLI OFFERENTI

-la gara si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

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

-ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

-ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

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 deliberazione 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. **189/2021**" 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. 189/2021”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà 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. Marcello de Giorgio, 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 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. Marcello de Giorgio

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

Napoli, 23.09.2024

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio