

Maria Luisa Maiello
Avvocato
Via R. Bracco n. 15/A
80133 Napoli
Tel e Fax 081/4203933

TRIBUNALE DI NAPOLI

V sezione Civile

Proc. Esecutiva R. G. E. N. 586/2021

G.E. dott. Valerio Colandrea

Avviso di vendita Asincrona telematica ai sensi dell'art 570 e ss c.p.c.

L'Avv. Maria Luisa Maiello, con studio legale in Napoli alla via R. Bracco n. 15 /A, C.F.: MLL
MLS 64C55 F839B che dichiara di essere disponibile a ricevere comunicazioni al proprio
recapito fax 081 4203933 ovvero all'indirizzo PEC
marialuisamaiello@avvocatinapoli.legalmail.it delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569
e 591 bis c.p.c. nella procedura di espropriazione R.G. E. N. 586/2021,
vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 10.10.2024,
visti gli artt. 569 e ss c.p.c.,

AVVISA CHE

il giorno 05 febbraio 2025, h: 12:00

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile di seguito descritto, sottoposto all'esecuzione:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile in Napoli al Vico Pallonetto Santa Lucia n.51, ubicato al piano
terra; attualmente in buona parte soppalcato; composto da ingresso, corridoio, cucina, camera da
letto, bagno e ripostiglio, cameretta e balcone aggettante su Via Serapide (al primo livello)
nonché da due camere da letto e bagno sul soppalco, riportato in catasto fabbricati del Comune
di Napoli alla sez. SFE, foglio 3, particella 241, sub. 8, z.c. 12, cat. A/4, classe 3, vani 4.

L'immobile presenta una superficie commerciale di 91,01 mq e unitamente ad altre unità aventi
accesso dal Vico Pallonetto Santa Lucia sovrasta altri cespiti aventi accesso dalla sottostante Via
Serapide. . L'immobile è fornito di impianto elettrico e di impianto idrico, mentre non è fornito

di impianto di riscaldamento autonomo e/o di condizionatori d'aria.. L'appartamento è inoltre servito da gas metano.

L'immobile sito al Vico Pallonetto Santa Lucia n. 51 insiste sulla p.lla 353 del foglio 199 del catasto terreni di Napoli. Lo stesso immobile è invece così individuato in Catasto fabbricati: sez SFE- foglio 3- particella 241- sub 8- zc. 12 – cat. A/4- classe 3 – vani 4 – r.c. €247,90- sup. cat. totale mq.106 - Vico Pallonetto Santa Lucia n.51- piano terra.

Il cespite si presenta in buono stato di conservazione ed è rifinito con materiali di discreta qualità.

L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice e la sua famiglia.

Non risulta la costituzione di un Condominio.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dai rilievi tecnici è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'approvazione del Regolamento Edilizio del 1939 e che esso , nella sua originaria consistenza, è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Situazione edilizia

L'immobile tuttavia si trova nella zona A (insediamenti di interesse storico- unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco).

Pertanto il sopralco realizzato senza alcuna autorizzazione, non rispetta tutte le limitazioni prescritte e costituisce un abuso in contrasto con la disciplina edilizia e con la normativa vigente all'attualità. Ne discende che l'aggiudicatario non può ottenere il permesso a costruire in sanatoria salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.. Il Consulente nominato ha provveduto a computare i costi operativi e i costi tecnici per il ripristino dello stato dei luoghi pari a €. 9.000,00 (novemilaeuro/00).

PREZZO BASE D'ASTA € 58.000,00 (cinquantottomilaeuro/00), con OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del valore d'asta e cioè € 43.500,00 (quarantatremilacinquecentoeuro/00) la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto e con la necessità di svolgere gli interventi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi e conseguente mutamento di destinazione d'uso del cespite de quo.

L'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà, ove necessario, adeguare gli impianti , ai sensi della D.M. 37/2008.

L'immobile in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali

oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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 al momento del versamento del saldo prezzo – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

L'immobile in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione ed integrazione alla stessa dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il Custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere formulate entro e non oltre il 04.02.2025 entro le ore 23:59, e la data della vendita è fissata per il giorno 05.02.2025 alle h.12:00 in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito riportate**; 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

- L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **moduloweb "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione 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**;

- **All'offerta devono essere allegati**:

a) una fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;

b) la documentazione attestante il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo

offerto, trattandosi di 2° esperimento di vendita (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del **gestore della vendita telematica SOCIETA'ASTALEGALE.net S.p.A.** il cui portale è il seguente www.spazioaste.it aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**;

a) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

c) se il soggetto offerente è una società o 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;

d) 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;

e) se l'offerta è formulata da un avvocato, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico (se non agisce per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione) e copia del documento dell'avvocato;

f) L'espressa dichiarazione di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso di vendita e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità.

L'offerta presentata è irrevocabile.

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia 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 D.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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 telematica (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);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta);

L'ESAME DELLE OFFERTE sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopraindicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato; le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio

delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta;

L’importo della CAUZIONE, pari almeno al 20% del prezzo offerto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico con causale “ Proc. Esecutiva RGE 586/2021, lotto unico, versamento cauzione” sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTALEGALE.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l’IBAN sopra indicato (IT 29 C 03268 22300 052136399672).

Detto importo sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto; il bonifico del versamento della 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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 sia accolta ed il bene aggiudicato all’offerente;

b) se l’offerta sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell’esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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;

LA GARA TRA GLI OFFERENTI avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**. In particolare: I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a €2.000,00; II) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 fino 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite pec all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE:

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura Tribunale di Napoli RGE 586/2021 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 586/2021 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

- laddove il bene fosse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo avrà luogo con le

seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione);

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1) Il presente avviso oltre alla pubblicità prevista per legge, sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

2) Il presente avviso sarà consultabile tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita sul sito internet [www. Astegiudiziarie.it](http://www.Astegiudiziarie.it). almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'incanto.

3) Sarà inserito 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.

4) Sarà inviata 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.

Napoli, 05 novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Maria Luisa Maiello