

Professionista Delegato
Avv. Valeria Palomba
Calata San Marco 13
80133 - Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.
Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 517/2023
G.E. Dott. Gabriele Montefusco

L'avv. Valeria Palomba, con studio in Napoli alla Calata San Marco 13, quale professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato, oggetto della presenta procedura,

- vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott. Gabriele Montefusco;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- viste le modifiche apportate dalla Legge n. 132/2016;

AVVISA

Che il **giorno 25 febbraio 2025 alle ore 10:30** si procederà alla,

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

-appartamento piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ercolano (NA) alla via IV Novembre civico 252°, piano 2° della scala "B" del "fabbricato A" int. 3. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) al Foglio 11, Particella 974, Subalterno 230, Categoria A/2, Classe 6, Vani 6,5, Rendita Catastale 553,90.

Confini abitazione: L'immobile pignorato confina:

- a nord-est con cassa scale e con appartamento int. 4 ubicato al 2° piano della "scala B" (sub 231);
- a sud-est con il viale interno al complesso immobiliare distinto dal civico 252A di Via IV Novembre;
- a sud-ovest con appartamento int. 4 ubicato al 2° piano della "scala C" (sub 237);
- a nord-ovest con aree scoperte estranee all'insediamento.

Prezzo Base come da ordinanza: €. 196.000,00 (euro centonovantaseimila//00)

Offerta Minima: €. 147.000,00 (euro centoquarantasettemila//00 pari al 75% del valore d'asta)

Rilancio minimo: €3.000,00 (euro tremila//00)

DESCRIZIONE IMMOBILE: Come da CTU redatta dall' Ing. Daniele Capuano, Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di un appartamento di tipo residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Ercolano (prov. NA) e dislocato all'interno di un più ampio complesso immobiliare distinto dal civico 252A di Via IV Novembre. Lo stabile comprendente l'immobile pignorato è identificato nell'ambito del suddetto complesso come "fabbricato A" ed è ivi contrassegnato da altra targa recante il civico 250. L'appartamento staggito è ubicato al 2° piano della "scala B" del suddetto "fabbricato A" ed è ivi distinto con il numero interno 3. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato. I luoghi ricadono in zona centrale di Ercolano. Il contesto territoriale è pienamente urbanizzato e completamente attrezzato dal punto di vista commerciale. La strada denominata Via IV Novembre è l'arteria che si diparte da Piazza Pugliano e che si collega al ben noto Corso Resina. I luoghi si trovano a brevissima distanza dalla piazza, laddove la strada è a senso unico di marcia. Nelle immediate vicinanze si trovano una nota area mercatale ed una delle fermate della Circumvesuviana. L'insediamento avente accesso dal civico 252A di Via IV Novembre è composto da due fabbricati prevalentemente adibiti all'uso residenziale ed aree scoperte ad uso dei residenti. L'edificio d'interesse è quello dislocato sulla destra percorrendo il viale carrabile che si diparte dal cancello di accesso dalla strada pubblica. Trattasi di una costruzione di tipo civile risalente alla fine degli anni '70 del secolo scorso. Lo stabile è caratterizzato da una sagoma articolata e si eleva per quattro piani fuori terra, oltre seminterrato. I piani in elevazione sono serviti da tre casse di scale, denominate "A" "B" e "C", ciascuna attrezzata con ascensore. Non c'è portiere. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato; solai del tipo latero-cementizio; tompanature perimetrali in laterizio). Parimenti standard sono le finiture (facciate esterne semplicemente tinteggiate; androne e ballatoi di piano pavimentati in grès; scale rifinita con lastre di pietra naturale; muri degli spazi comuni interni in parte tinteggiati ed in parte rifiniti con una perlinatura in legno). Alla "scala B" d'interesse si accede tramite il corridoio che si diparte a sinistra dell'androne in cui immette il primo portone che s'incontra lungo il viale. Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso accettabile. A vista non sono stati riscontrati gravi segni di criticità strutturali, ma i classici sintomi di ammaloramento dei vecchi fabbricati in cemento armato (degrado frontalini e sottobalconi), che necessitano – in ogni caso – di attenzione e d'interventi di risanamento mirati. All'appartamento pignorato si accede dalla prima porta a destra del ballatoio al 2° piano salendo a piedi la scala, ovvero dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore. Sulla porta di caposcala v'è la targa recante il numero interno 3 che lo identifica nell'ambito di questa porzione dell'edificio condominiale. Il cespite è composto da salone doppio, tre camere da letto (una nettamente più piccola), cucina abitabile, due bagni e piccolo ripostiglio "cieco", oltre corridoio di disimpegno. Funzionalmente si tratta di 5 vani, cucina e doppi servizi. La superficie abitabile è di circa 130 mq. L'altezza interna è generalmente di 2,90 ml (nella camera più piccole è un pò di meno meno, poiché l'ambiente è rialzato rispetto al resto dell'appartamento). Completano la soluzione immobiliare due balconi: uno affaccia sul viale interno del parco (lato est dell'appartamento); l'altro affaccia sulle aree scoperte estranee all'insediamento e gode di veduta semipanoramica (lato ovest dell'appartamento). La superficie pertinenziale scoperta assomma a 38 mq, di cui 8 mq circa occupati dalla veranda realizzata sulla più ampia balconata asservita alla cucina ed alle camere da letto.

Stato di occupazione: L'immobile pignorato deve ritenersi occupato ad uso residenza dal *debitore esecutato* ed altri tre soggetti inquadri nel medesimo stato di famiglia.

Conformità catastale: Come da CTU depositata in atti, dall' Ing. Daniele Capuano:” *La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 (della CTU redatta dall'Ing.), rispecchia pressochè perfettamente l'odierno stato dei luoghi interni (il varco di accesso al salone è conformato con un muretto basso non meglio evidenziato dal grafico). Nella planimetria catastale non è raffigurata la veranda realizzata sulla più ampia balconata. Si precisa da subito che il manufatto in oggetto è frutto di opere abusive, non è condonabile e dovrà essere rimosso.*”

Riferimenti catastali: L'unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:

Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano: foglio 11, particella 974, subalterno 230, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile – N.d.R.), classe 6, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 159 mq (escluso aree scoperte 150 mq), rendita 553,90 €, indirizzo Via Quattro Novembre n° 250, edificio A Scala B Interno 3 Piano 2. La documentazione catastale è completa. Agli atti del Catasto risultano acquisiti sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. incartamenti riportati negli allegati 6 e 7 della CTU). Gli odierni estremi salienti (“foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nel titolo di acquisto a favore del debitore esecutato, e sono stati attribuiti d'Ufficio nell'anno 2002 (pratica n. 649560). Fino ad allora l'immobile era catastalmente identificato dalla scheda di accatastamento provvisorio protocollo 1290 dell'anno 1981 menzionata nel titolo di provenienza ultraventennale. Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al debitore esecutato ***** ***** per la quota di 1/1. La “categoria catastale” risultante dalla visura (abitazioni di tipo popolare) è coerente con le destinazioni d'uso assentite dalla normativa urbanistica di “zona”. La planimetria dell'immobile pignorato depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla relazione, rispecchia sostanzialmente l'odierno stato dei luoghi. Nel grafico non è rappresentata la veranda realizzata su una delle balconate pertinenziali. L'esperto non ritiene necessario prevedere aggiornamenti della tavola attualmente depositata nella banca-dati catastale, poiché la veranda in oggetto è un manufatto abusivo, non sanabile che dovrà essere rimosso. Alla luce dell'argomento trattato, ed allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, il CTU rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o “comuni” o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
3. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'immobile pignorato ricade sull'attuale particella 974 del foglio 11 del Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano, classificata come “ente urbano” a seguito di tipo mappale del 26 giugno 2001, pratica n. 387346, con cui sono state altresì contestualmente ridefinite le sue dimensioni (in allegato 9 della CTU sono riportati l'estratto di mappa e la visura catastale storica).

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico: Come da CTU depositata in atti, per ciò che concerne la regolarità edilizia ed urbanistica il CTU dichiara:

La storia urbanistica del fabbricato comprendente l'immobile pignorato inizia nell'anno 1974. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano sono stati rinvenuti diversi fascicoli, conservati in modo assolutamente informe e confusionario, poiché relativi all'intero complesso immobiliare che annovera anche altro diverso fabbricato. Con non poca fatica si è riusciti a capire che l'ultimo e definitivo titolo edilizio rilasciato per la costruzione del fabbricato d'interesse, e per la parte fuori terra, è la Concessione n° 63 del 24 aprile 1978. In allegato 13 alla CTU sono riportati il provvedimento, uno stralcio della planimetria generale e lo stralcio della planimetria del “piano tipo” corrispondente alla porzione dell'odierna “scala B” occupata dall'immobile pignorato. La costruzione è stata realizzata in modo leggermente difforme. Il progetto assentito prevedeva tre unità immobiliari al “piano tipo”, ma alla fine ne sono state realizzate solo due, più grandi del previsto. E' stata soppressa quella che secondo il progetto autorizzato doveva avere accesso dalla porta di caposcala di fronte alla rampa, confluita quasi interamente nell'odierno appartamento pignorato. E' noto che l'irregolarità “più grave” è quella si risolve in un aumento delle unità immobiliari, poiché in un caso del genere aumenta il cosiddetto “carico urbanistico”. In questa specifica zona² del fabbricato, la sagoma esterna e la volumetria della costruzione sono rimaste praticamente identiche. Per effetto della riorganizzazione del numero di abitazioni al piano sono variate le bucatre sui prospetti, ma invero in modo oggettivamente minimale. Dal lato del viale (prospetto est) ne sono rimaste quattro, poiché al posto di una finestra grande ne sono state realizzate due piccole nello stesso punto della facciata ed una finestra piccola prevista dal progetto assentito è stata eliminata. Sul fronte opposto (prospetto ovest) è stata

realizzata una finestra in più. Le posizioni di talune aperture già previste sono state leggermente spostate in conseguenza della diversa distribuzione interna. Gli ingombri delle balconate – poco leggibili in ragione della modesta qualità dei grafici – si sono conservati (lo sporto dell'unità immobiliare soppressa è oggi asservito ai due unici appartamenti al piano ed è stato diviso con una ringhiera vetrata a tutt'altezza).

L'esperto non ha rinvenuto titoli edilizi legittimanti le trasformazioni poste in essere, né istanze di sanatoria riconducibili alla vicenda in oggetto ed ai soggetti che si sono succeduti nella titolarità del fabbricato a far data dalla costruzione. La pratica di condono menzionata nell'attestato rilasciato dall'U.T.C. – pure diligentemente visionata – allude al piano seminterrato dell'edificio e a tutt'altre questioni. Le difformità risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato devono ritenersi, pertanto, abusive. La veranda ritrovata sulla più ampia balconata di pertinenza dell'immobile pignorato costituisce un altro tipo di abuso, trattandosi di un manufatto chiaramente realizzato in un momento storico successivo alla costruzione del fabbricato.

L'esperto non ha ritrovato pratiche edilizie legittimanti il suddetto ampliamento volumetrico e neppure istanze di sanatoria (invero mai presentate secondo quanto dichiarato dallo stesso debitore in fase di sopralluogo). Per giusta completezza, si precisa che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano non risultano pratiche sanzionatorie – tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – riconducibili all'immobile d'interesse ed ai soggetti che si sono succeduti nella titolarità a far data dalla costruzione. L'Ufficio Tecnico Comunale non ha reperito il carteggio della pratica di agibilità. Nei numerosi fascicoli d'ufficio esaminati *de visu* non è stato ritrovato alcun incartamento al riguardo (neppure le domande a suo tempo presentate dagli interessati). Con ogni probabilità l'agibilità non esiste.

Regolarizzazione: Come da CTU depositata agli atti, bisogna distinguere tra gli abusi contestuali alla costruzione del fabbricato (diverse bucaure dei prospetti e variazioni interne connesse alla riduzione delle unità immobiliari previste dal progetto assentito con Concessione n° 63/1978) e quelli compiuti successivamente (veranda esterna).

Per gli abusi contestuali alla costruzione del fabbricato:

Le specifiche informazioni assunte presso i competenti ufficio tecnici comunali autorizzano ad affermare che le violazioni riscontrate sui luoghi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 (c.d. "accertamento di conformità" per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso). Non è possibile procedere ai sensi dell'art. 37 del citato D.P.R. (riguardante gli abusi minori), poiché alcune difformità riguardano le aperture in facciata, la cui modifica avrebbe presupposto – all'epoca – una variante della "concessione" (oggi "permesso di costruire"). Il conseguimento della sanatoria presuppone l'implementazione di un'apposita pratica edilizia (unica, sia per regolarizzare le modifiche dei prospetti che le variazioni interne) e l'acquisizione della compatibilità paesaggistica (da richiedere al Comune e normalmente rilasciata per casi del genere, come riferito all'esperto).

Per gli abusi successivi alla costruzione del fabbricato:

La veranda esterna non è in alcun modo sanabile. Nello specifico:

Non è possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia). Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo dell'anno 2012. Non è possibile procedere per via alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l'attuale normativa urbanistica di "zona" non consente di rispettare il requisito della "doppia conformità" (alle norme vigenti alla data in cui è stato commesso l'abuso ed a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza in sanatoria). I luoghi ricadono attualmente in "zona R.U.A." del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. del 4 luglio 2002. In tale "zona" è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti. Le eccezioni consentite (limitati ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari) non sono riconducibili alla fattispecie, poiché l'appartamento è già bene attrezzato.

La veranda dovrà essere rimossa. Come dichiarato dall'esperto *“Complessivamente, dunque, l'onere economico da sostenere per la regolarizzazione delle difformità risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e per la rimozione della veranda abusiva realizzata successivamente assomma a poco meno di 9.000 € (7.300 € + 1.600 €). Restano fermi eventuali diversi conteggi sviluppati dai competenti uffici comunali all'atto dell'istruttoria.”*

Provenienza

L'immobile di cui alla procedura è pervenuto per:

- atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Angelino Gianmario, Notaio in Napoli, del 18.09.2015 rep. 17146/13201, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 25.09.2015 al n. 27648 di formalità; favore: **** * nato a **** il **** per l'intera proprietà; contro **** * nato a **** il **** per l'intera proprietà;
- atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Quarantelli Francesco, Notaio in Ercolano, del 27.06.1985 rep. 10054, trascritto presso l'agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 25.07.1985 al n. 15448 di formalità; favore: **** * nato a **** il **** per l'intera proprietà; contro **** * nata a **** il **** per l'intera proprietà;

Formalità pregiudizievoli

Come emerge dalla relazione notarile, alla quale integralmente ci si riporta, nel ventennio preso in esame, l'immobile in tutte le sue identificazioni ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria n.3249 del 30.07.2012 favore:** Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni con sede in Torre del Greco (domicilio ipotecario eletto: Torre del Greco, Corso Vittorio Emanuele n. 92-100) **contro **** * nato a **** il ****** per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzocca Mario, Notaio in Napoli, in data 26.07.2012 Rep. 53223/9001;
- 2) Pignoramento immobiliare n. 40136 del 27.10.2023 favore:** Luzzati Pop NPLS 2021 S.r.l. con sede in Milano (domicilio eletto Avv. Antonella Merola Via G. Porzio n. 4 C. Dir. Is. E/1 – Napoli) e **contro **** * nato a **** il ****** Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Napoli in data 05.10.2023 rep. 17293/2023

Il suddetto bene in vendita risulta più dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto stimatore e nella relazione notarile versate 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.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE 24.02.2025 ORE 23:59

DATA DELLA VENDITA 25.02.2025 ORE 10:30

Il giorno 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.

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.

In caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e devono inoltrare la 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.

Cauzione: l'offerente deve versare con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alla prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte nel caso di:

A) UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

In caso di un'unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- 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 si 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;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della possibilità di conseguire un prezzo superiore.

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

B) NELL'IPOTESI 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 dell'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: sarà individuata la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci *i)* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; *ii)* a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; *iii)* a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè 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 l'offerta sarà 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 trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo deve 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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (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. 517/2023 R.G.E.;

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

Il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti dal giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n.646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dall'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo abbia 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 agli ausiliari.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve 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 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Regime della vendita

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la EDICOM SERVIZI S.r.l.;

- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: www.doauction.it;

- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto avv. Valeria Palomba

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "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 oltre alla copia fotostatica del documento di identità dell'offerente in corso di validità:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE – ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;

b) 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);

c) 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;

d) 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;

e) 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;

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;

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 e 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).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati siano 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 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica

certificata “valeriapalomba@avvocatinapoli.legalmail.it”. 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.

Cauzione

L’importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l’IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale “ Proc. Esecutiva n. 517/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.

Il 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 e verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata. In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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.

L’importo della cauzione dell’offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura.

Esame delle offerte

L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, 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.

Gara tra gli offerenti

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 ad € 3.000,00;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- inizierà nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- terminerà 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).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore

della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato del soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti all'assegnatario;
- ii) 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) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, la stessa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o 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.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri, anche tributari, conseguenti al trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. verrà eseguita mediante pubblicazione del presente avviso e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, nonché distribuzione di numero 500 volantini presso gli edifici limitrofi.

Il fascicolo della vendita è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli e, in copia, presso lo studio del custode e professionista delegato, avv. Valeria Palomba, In Napoli alla Calata San Marco n. 13 (previo appuntamento telefonico).

Contatti: cell. di studio 3318150976 – Pec: valeriapalomba@avvocatinapoli.legalmail.it

