



**Studio Legale
Cucinella**

Avv. FRANCESCO CUCINELLA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
VINCITORE DI ESAME ex R.D. 1482/1936
Via G. Ribera, 1 – 80128 NAPOLI
Telefax 081.560.68.19 – 081.560.63.96
e-mail: info@studiocucinella.com
www.studiocucinella.com

Cod. 3836

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott. D'AURIA . - 452/2021 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge n. 132/2015

L'avv. Francesco Cucinella, (C.F. CCNFNC87B05F839L), domiciliato per la carica in Napoli, alla Via G. Ribera 1, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, con provvedimento emesso dal G.E. in data 15/06/22

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista il modello di ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. ed ex lege n.132/15, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di NAPOLI – Area Esecuzioni, predisposto dal G.E. Dott. D'AURIA .;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- visto il D.L. 59/2016 convertito con L. 119/2016;
- viste le istruzioni impartite ai custodi ed ai delegati;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente esperimento di vendita definito ex art. 568 c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **25/02/2025**, alle ore 12:00 e segg., presso lo studio legale dell'Avv. Francesco Cucinella sito in Napoli alla via G. Ribera 1 – 80128, è fissata, avanti al sottoscritto professionista, la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ED EVENTUALE GARA
ASINCRONA**

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta in data 20.05.22, depositata dall'Arch. Adriana Pettinati, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sul P.V.P. (*pvp.giustizia.it*) e sul sito internet *astegiudiziarie.it* e *astalegale.net*, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul predetto bene:



DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: appartamento sito in Bacoli (Na), viale Carlo Vanvitelli 42, edificio B, scala B , piano rialzato - Catasto Fabbricati: F. 23, p.IIa 122, sub 10.

L'immobile pignorato è parte del complesso di edilizia popolare (Ina Casa) sito nel Comune di Bacoli (Na) al viale Carlo Vanvitelli n. 42, "fabbricato B", scala B.

L'unità immobiliare "*de qua*" ha due accessi indipendenti dal passetto esterno, sito al piano rialzato dello stabile, a cui si accede dalla rampa di ingresso dislocata nel piazzale comune, interno al Parco. Tale area comune ai tre fabbricati del Parco è utilizzata, in parte, anche come area di sosta delle autovetture.

Il Parco è servito da accesso pedonale e carrabile.

Il passetto esterno, attraverso cui si accede all'immobile, è detenuto in uso esclusivo dal debitore esecutato. Sebbene nella grafica catastale manchi la freccia, ad indicarne la proprietà esclusiva, dal calcolo della superficie esterna, riportato nella corrispondente visura catastale, e, considerato che esso serve esclusivamente l'unità pignorata, si deduce e si ritiene che esso possa ritenersi pertinenza esclusiva dell'immobile "*de quo*".

L'appartamento si compone di ingresso-living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni. E' parte integrante dell'immobile anche il passetto comune, come suindicato. Il bagno wc2 è in parte soppalcato.

L'altezza interna dell'alloggio è pari a metri lineari 3.02, nel bagno (wc2), al di sotto del soppalco, l'altezza interna è di ml. 2.09, nel retro dello stesso misura m.l. 2.95 e m.l. 2.90.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (F. 23, p.IIa 123);
- Est con pianerottolo di accesso, vano scala e appartamento accessibile dalla porta posta sul passetto a destra, rispetto all'androne, per chi guarda il fabbricato;
- Sud con area esterna comune (F. 23, p.IIa 123).

Estremi catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T.

Sussistono difformità formali e sostanziali dell'immobile per le quali si rimanda alla perizia estimativa.



Occupazione: l'immobile pignorato è occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE: € 95.000,00

OFFERTA MINIMA: € 71.250,00 (pari al 75% del prezzo base di € 95.000,00).

PROVENIENZA

Atto di compravendita

rogito del Notaio Claudio Marini del 17.05.1996 rep. 27947, trascritto alla CC.RR.II. di Napoli 2 il 21.05.1996, ai nn.14970/11054 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX ha alienato a XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale emerge che *"Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree di seguito indicate (cfr. ALLEGATI 11-12-13):*

-rientra nella zona Estensiva-Nuovi insediamenti: sottozona C del PRG;

-è classificata in UT: 6 Riqualificazione urbana del P.U.C.;

- zona RUA –Restauro Urbanistico edilizio e paesaggistico Ambientale del PTP.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalla normativa di zona a cui si rimanda integralmente (cfr. ALLEGATI 11-12-13).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

L'unità immobiliare urbana pignorata è parte di un insediamento di edilizia residenziale pubblica INA CASA, realizzato presumibilmente intorno agli anni '50.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bacoli non è stato possibile risalire agli estremi di licenza edilizia. L'archivio del Comune è stato, relativamente alle pratiche di quell'epoca, in gran parte dismesso, per cui, materialmente, non è stato possibile consultare la pratica edilizia richiesta.

Ciò premesso non è stato possibile confrontare lo stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti,

e stabilire in maniera univoca la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato.

Si ritiene comunque che la planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 6), datata 1958, rispetto alla quale varia solo la chiusura del terrazzino, posto sul retro, sia con buone probabilità conforme ai grafici allegati al titolo edilizio, si è ritenuto quindi di utilizzare la grafica catastale di impianto (1958) come base di confronto per determinare l'esistenza di eventuali difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, e dunque per verificare eventuali illeciti edilizi commessi nel tempo.



In un'ottica assolutamente prudentiale, si è ritenuto di considerare, in ogni caso, tale alea di incertezza (impossibilità di consultazione della pratica edilizia) nella scelta del coefficiente riduttivo utilizzato nella valutazione finale della consistenza immobiliare pignorata che tiene presente l'esistenza di eventuali vizi occulti.

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale, con lo stato dei luoghi (rilevato dallo

scrivente ausiliario) sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. ALLEGATO 16):

- diversa dislocazione degli spazi interni;*
- incremento di volume per la chiusura dell'originario terrazzino posto sul retro, a nord, in cui attualmente è dislocato il wc2;*
- realizzazione del soppalco nel bagno (wc2);*
- variazione prospettica.*

Gli illeciti suindicati sono stati evidenziati nel grafico allegato (cfr. ALLEGATO 16).

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 comma 1, lettera d) del TUE per cui non sono consentiti gli ampliamenti di volume. E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.

Per l'ampliamento effettuato, a nome del precedente proprietario, non sono state rinvenute istanze di condono né provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione.

L'abuso realizzato non è sanabile né in via ordinaria, poiché l'incremento di volume realizzato non è contemplato dalla normativa di zona né in via straordinaria. L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m., per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi pregresso mediante ripristino del terrazzo e del prospetto originario ed eliminazione del soppalco.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura è la data del 16.01.2008.

Si è intesa come ragione di credito la data dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria (16.01.2008).

Anche il soppalco realizzato è in contrasto con i requisiti minimi di abitabilità, il diaframma orizzontale realizzato ha determinato altezze interne illegittime.



Indicativamente, gli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso (rimissione in pristino) come da planimetria catastale allegata (eliminazione del soppalco, ripristino dell'originario terrazzo e ripristino dell'originario prospetto sullo stesso), nonché successiva sanatoria delle variazioni interne con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U.E, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi E. 9.000,00 circa, tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

La sanatoria delle variazioni interne può essere effettuata solo dopo aver recuperato la legittimità urbanistica volumetrica. Al momento non è possibile presentare alcuna Scia, DIA, ecc per l' abuso edilizio commesso (incremento di volume) non sanabile.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per l'immobile in oggetto.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica ...”.

L'altezza utile interna di una piccola porzione dell'immobile dove c'è un mezzanino-soppalco, allo stato è inferiore ai limiti di legge, con conseguente necessità di effettuare opere e verifiche anche per l'eventuale richiesta del certificato di abitabilità. Si legge in perizia che “Al momento non è possibile presentare alcuna pratica edilizia, Scia, DIA, ecc previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo.”

CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'elaborato peritale emerge che “Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Bacoli, con i seguenti dati:

*- foglio 23, particella 122, **sub 10**, zona censuaria 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro296,96, indirizzo Via Sella di Baia n. 52, scala B, interno 2, piano T, intestato a Guardascione Francesco, nato a Pozzuoli (Na) il 7.08.1967 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).*

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza al debitore esecutato.

***Non** si è nell'ipotesi “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).*

*Si è in presenza di “**difformità sostanziali**” (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale): per diversa dislocazione degli spazi interni e variazione di sagoma. Il terrazzino posteriore è stato tompagnato e inglobato nella volumetria del cespite “de quo”.*



Studio Legale
Cucinella

Avv. FRANCESCO CUCINELLA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
VINCITORE DI ESAME ex R.D. 1482/1936
Via G. Ribera, 1 – 80128 NAPOLI
Telefax 081.560.68.19 – 081.560.63.96
e-mail: info@studiocucinella.com
www.studiocucinella.com

*La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, per modifiche interne e per variazione della sagoma, con incremento di volume e realizzazione di un piccolo mezzanino nel bagno (WC2) -cfr. **ALLEGATO 16**).*

Occorre aggiornamento della grafica catastale con procedura DOCFA, previa legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate.

I costi occorrenti per la redazione del DOCFA ammontano indicativamente a E. 400,00.”

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;

Il REFERENTE DELLA RPOCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Francesco Cucinella.

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

L'offerente è tenuto a prendere cognizione ed a documentarsi sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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 e si rappresenta che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

A. OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità



telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L’offerta di acquisto deve essere in regola con l’imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell’art. 571, co. 3, cpc.

B. CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere i requisiti di cui all’art. 12 del DM n. 32/2015¹, 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.

- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

C. ALLEGATI ALL’OFFERTA:

All’offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A., 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) dell’importo della cauzione;

¹“L’offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l’indicazione del referente della procedura; g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto; i) l’importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ; n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization”



- 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 minorenni 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;

D. PRESENTAZIONE OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può

- a. Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC oppure
- b. Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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).

Si precisa che secondo 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, co. 4, D.M. n.32/15.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).



Esclusivamente 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato francescocucinella@avvocatinapoli.legalmail.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicato ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

E. CAUZIONE

L'importo della cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:

- dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario ed IBAN indicato al precedente punto C.a);
- il bonifico, con causale "Proc Esecutiva n. 452/2021 RE, lotto n. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resta a carico dell'offerente quali che siano le cause;
- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà 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.

F. ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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.



Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta dovesse essere pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta dovesse essere inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso, il professionista procederà alla deliberazione 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 successivo punto F.)

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) dovesse essere 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) dovesse essere 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.

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.

G. GARA TRA GLI OFFERENTI

SE PLURIMI RILANCI

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 quella fissata nel presente avviso;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

H. 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 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.

I. SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta oppure, ove non sia indicato, nel termine di **120 giorni** (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ciò anche nel caso in cui



nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con **bonifico bancario** sul medesimo conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, su cui è stata precedentemente versata la cauzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato ad *“Avv. Francesco Cucinella quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di NAPOLI N 452/2021 RGE”*.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'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 dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

J. FONDO SPESE

L'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla diversa somma che il delegato riterrà congrua.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la



Studio Legale
Cucinella

Avv. FRANCESCO CUCINELLA

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

VINCITORE DI ESAME ex R.D. 1482/1936

Via G. Ribera, 1 – 80128 NAPOLI

Telefax 081.560.68.19 – 081.560.63.96

e-mail: info@studiocucinella.com

www.studiocucinella.com

quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Per tutto quanto qui non previsto o poco chiaro, si applica l'ordinanza di delega emessa del Giudice dell'Esecuzione, che gli offerenti sono tenuti a consultare, nonché le vigenti norme di legge.

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; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di NAPOLI ed all'Avv. Francesco Cucinella (TEL/FAX 081\5606819 nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì pomeriggio; EMAIL: info@studiocucinella.com), il quale, in qualità di custode giudiziario e di professionista delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno quindici giorni, a far visionare l'immobile ai potenziali acquirenti, accompagnandoli personalmente ovvero a mezzo delegato.

Napoli, lì 06/12/2024

Il professionista delegato

Avv. Francesco Cucinella